

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado da Saúde - SESAU

EDITAL Nº 4/2025/SESAU-GECOMP

1. PREÂMBULO

1.1. O Estado de Rondônia, representado pela Secretaria de Estado de Saúde de Rondônia, nos termos do Decreto nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024 e da lei 14.133/2021, torna público o Chamamento Público para PRÉ-QUALIFICAÇÃO, destinado à seleção de fornecedores interessados, para a prospecção do mercado imobiliário em Porto Velho-RO, para futura e eventual contratação restrita aos pré-qualificados, visando locação sob encomenda, Built to Suit (BTS), de imóvel destinado ao funcionamento do novo Hospital de Urgência e Emergência do Estado de Rondônia (HEURO), abrangendo a adequação do imóvel às necessidades específicas da Administração Pública e os serviços necessários para garantir sua plena funcionalidade e condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual.

1.2. Desta forma, o presente edital que se encontra em conformidade com o art. 101 a 105 do Decreto nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

1.3. As condições estipuladas neste Edital e seus anexos estão disponíveis para consulta na Coordenadoria Administrativa da SESAU-RO, localizado na Rua Pio XII, 2986 - Bairro Pedrinhas, Palácio Rio Madeira - Edifício Rio Machado, 2º andar, Porto Velho, RO, CEP 76801-470, bem como nos Sítios Oficiais do Governo do Estado de Rondônia: <https://rondonia.ro.gov.br/portal/> e <https://rondonia.ro.gov.br/sesau/> além da publicação no PNCP.

1.4. Não poderão participar: cooperativas, impedimentos, estrangeiros sem representação, pessoa física.

2. IDENTIFICAÇÃO

2.1. **Unidade Orçamentária:** Secretaria de Estado da Saúde de Rondônia – SESAU/RO

2.2. **Unidade Requisitante:** Diretoria Executiva da Secretaria de Estado de Saúde de Rondônia - SESAU-DE

3. DA INTRODUÇÃO E BASE LEGAL

O presente Edital baseia-se nos artigos 80 da Lei nº 14.133/2021 e 101 a 105 do Decreto Estadual nº 28.874/2024, visando a realização de pré-qualificação para futura e eventual locação sob encomenda, Built to Suit (BTS), de empresas interessadas.

Este Edital tem por finalidade estabelecer os critérios e requisitos para a pré-qualificação de empresas, bem como definir o objeto da futura licitação, as condições para a participação e a forma de apresentação das propostas.

4. DEFINIÇÃO DO OBJETO

4.1. Prospecção do mercado imobiliário em Porto Velho-RO, visando a pré-qualificação de fornecedores, para futura e eventual locação sob encomenda, Built to Suit (BTS), de imóvel destinado ao funcionamento do Hospital de Urgência e Emergência do Estado de Rondônia (HEURO), abrangendo a adequação do imóvel às necessidades específicas da Administração Pública e os serviços necessários para garantir sua plena funcionalidade e condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual.

4.2. O edital poderá ser alterado, anulado ou revogado e encerrado a qualquer tempo, no todo ou em parte, por interesse da Secretaria de Estado de Saúde - SESAU-RO, em decorrência de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar o ato, ou por vício ou ilegalidade, a modo próprio ou por provocação de terceiros, sem que a interessada tenha direito a qualquer indenização, dando ciência aos interessados na forma da Legislação vigente.

4.3. MEMÓRIA DE CÁLCULO

4.3.1. A estimativa da quantidade a ser contratada fora fornecida pela demandante através do Documento de Oficialização de Demanda nº 23/2024/SESAU-DE (0054993299) e Errata (0055509209), conforme reproduzido abaixo:

ITEM	OBJETO	UNIDADE	QUANTIDADE
------	--------	---------	------------

01	Contratação de empresa especializada para a locação sob demanda, na modalidade Built to Suit (BTS), de imóvel destinado ao funcionamento do Hospital de Urgência e Emergência do Estado de Rondônia (HEURO), abrangendo a adequação do imóvel às necessidades específicas da Administração Pública e os serviços necessários para garantir sua plena funcionalidade e condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual.	UN	01
----	--	----	----

4.4. A lei 14.133/2021 fixou diretrizes de determinação de justificativa das quantidades a serem adquiridas, através do inciso III do art. 40:

Art. 40. O planejamento de compras deverá considerar a expectativa de consumo anual e observar o seguinte:
[...]

III - determinação de unidades e quantidades a serem adquiridas em função de consumo e utilização prováveis, cuja estimativa será obtida, sempre que possível, mediante adequadas técnicas quantitativas, admitido o fornecimento contínuo; [...]

4.5. Desta forma, a fim de justificar o quantitativo solicitado, a demandante salienta que para o projeto de construção do Hospital de Urgência e Emergência de Rondônia (HEURO) foi formulada com base nas diretrizes do Plano Estadual de Saúde 2020-2023 e nas necessidades de modernização e ampliação da Rede de Urgência e Emergência (RUE) do Estado de Rondônia, especialmente na I Macrorregião de Saúde. O perfil assistencial do HEURO, concebido para atender às demandas de média e alta complexidade, reflete a necessidade urgente de uma infraestrutura hospitalar moderna e eficiente, capaz de atender a um grande volume de pacientes críticos e semi-críticos, regulamentados pela Central de Regulação de Urgência e Emergência (CRUE).

4.6. O planejamento para o HEURO foi cuidadosamente elaborado, considerando a crescente demanda pela ampliação e especialização dos serviços de saúde, especialmente em áreas de alta complexidade, como traumatologia, cardiologia, e neurologia. O hospital foi projetado para ter 399 leitos, sendo 256 destinados à internação geral, 64 à UTI, e 79 leitos para pronto-socorro (divididos entre observação e suporte imediato). Além disso, o hospital contará com nove salas cirúrgicas e equipamentos de diagnóstico avançado como ressonância magnética, tomografia computadorizada, ultrassonografia e serviços de hemodinâmica.

4.7. A proposta de um novo projeto, atualmente apresentado sugere a uma nova construção do Hospital de Urgência e Emergência, que deve principalmente atender a demanda atual, bem como as futuras, visto que na atualidade possui um déficit de mais de 150 leitos. O potencial de aplicação de expansão da rede com eficiência e eficácia, melhorarão as demandas regionais de saúde, especialmente nos atendimentos de urgências, emergências.

4.8. O hospital deverá ter sua entrega realizada em duas etapas distintas. A primeira etapa deverá ser concluída no prazo máximo de 12 meses a partir da emissão da Ordem de Serviço e compreenderá as áreas essenciais ao funcionamento parcial do hospital, incluindo o pronto-socorro, unidade de terapia intensiva (UTI), centro cirúrgico e no mínimo 100 leitos de internação contemplando os ambientes necessários para funcionamento pleno das áreas a serem entregues, garantindo uma capacidade inicial adequada para atender às necessidades de urgência, emergência e internação. O prazo total para a construção será de 24 meses, sendo a segunda etapa destinada à finalização completa da unidade, sem prejuízo ao funcionamento parcial da estrutura já entregue.

4.9. Portanto, a estimativa das quantidades a serem contratadas está diretamente vinculada à dimensão do projeto, que inclui tanto a construção e adaptação da infraestrutura quanto a implementação de serviços especializados para garantir a funcionalidade completa do HEURO, conforme o perfil assistencial detalhado.

4.10. CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO

4.10.1. O objeto pleiteado nos autos não envolve técnicas desconhecidas no mercado ou requerem inovação tecnológica para a sua execução, é possível estabelecer, por intermédio de especificações utilizadas no mercado, padrões de qualidade e desempenho característicos ao objeto.

4.10.1.1. De acordo com a Legislação nacional, a administração pública está explicitamente autorizada a celebrar contratos de locação sob medida, os contratos Built To Suit – BTS, desde 2015. Trata-se de ajuste por meio do qual o particular-locador realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial de bem indicado pela administração-locatária. A possibilidade de celebração dos contratos BTS pelo poder público é extraída do regramento criado pelo art. 51 da Lei Federal nº 14.133/21. Estabelece o dispositivo que, salvo na hipótese de dispensa (art. 74, V), “a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários”.

4.10.1.2. O Artigo institucionaliza, no regime geral de licitações e contratos, a possibilidade de os contratos de aluguel em que a administração figura como locatária servirem como mecanismos de realização de investimentos, na medida em que é possível extrair da literalidade do dispositivo os elementos centrais típicos dos contratos BTS. Prevê o dispositivo que o poder público deverá realizar prévia avaliação dos custos das adaptações eventualmente necessárias. Ou seja, ratifica-se a possibilidade de o contrato de locação demandar do particular a realização de alterações no imóvel. Os custos com estas alterações serão, evidentemente, transferidos para o preço mensal do aluguel.

4.10.1.3. O modelo do BTS segue presente no ordenamento jurídico no art. 54-A da Lei Federal nº 8.245/91, a Lei do Inquilinato. Por esta razão, e com fundamento no art. 89 da Lei nº 14.133/21, que determina a aplicação supletiva da teoria geral dos contratos e de disposições do direito privado aos contratos administrativos, o poder público segue autorizado a modelar contratos BTS.

5. FUNDAMENTAÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (JUSTIFICATIVA)

5.1. A saúde, consagrada como um direito fundamental de todos os cidadãos pela Constituição Federal, é também um dever do Estado, que deve assegurar seu pleno exercício por meio de políticas públicas que promovam a redução dos riscos de doenças e garantam o acesso universal e igualitário aos serviços de saúde. Esse compromisso é reforçado pela Lei nº 8.080/1990 (Lei do SUS), que estabelece os princípios da descentralização, regionalização e hierarquização na organização dos serviços de saúde.

5.2. No entanto, em muitos casos, os municípios enfrentam limitações técnicas e financeiras para oferecer serviços de alta complexidade, especialmente na assistência hospitalar. Nessa situação, o papel dos estados torna-se fundamental para coordenar e prover o acesso a esses serviços especializados, garantindo o atendimento adequado às demandas da população.

5.3. No Estado de Rondônia, a rede de saúde está organizada em duas Macrorregiões:

5.3.1. **Macrorregião I**, com sede na capital, Porto Velho, onde está localizado o Hospital João Paulo II, que atualmente atua como a principal referência em urgência e emergência.

5.3.2. **Macrorregião II**, com sede em Cacoal, atendida pelo Hospital de Urgência e Emergência de Rondônia (HEURO).

5.4. Ambas as macrorregiões apresentam lacunas assistenciais nos serviços de alta complexidade, principalmente no que diz respeito à Rede de Urgência e Emergência (RUE). Esse cenário exige uma resposta estruturada e eficiente para ampliar a oferta de serviços e garantir o atendimento adequado à crescente demanda da população.

5.5. A construção de uma nova unidade hospitalar na Macrorregião I, com perfil assistencial de média e alta complexidade, é uma ação estratégica prevista no Plano Estadual de Saúde (PES) 2020-2023. Essa iniciativa busca modernizar e expandir a infraestrutura hospitalar, promovendo o fortalecimento da rede pública e assegurando o acesso a serviços de urgência e emergência com qualidade, eficiência e humanização.

5.6. Desta forma, a Diretoria Executiva da Secretaria de Estado da Saúde de Rondônia (DE/SESAU), através do Documento de Oficialização de Demanda nº 23/2024/SESAU-DE (0054993299), apresenta a necessidade de uma nova unidade, projetada para substituir o Hospital João Paulo II, o qual representará um marco importante na reorganização da assistência hospitalar em Rondônia, consolidando o compromisso do Estado com a saúde pública e o bem-estar da população.

5.7. JUSTIFICATIVA DA REQUISITANTE

INTRODUÇÃO À CONSTRUÇÃO DE UMA NOVA UNIDADE PARA SUBSTITUIR O HOSPITAL ESTADUAL E PRONTO-SOCORRO JOÃO PAULO II

O Hospital Estadual e Pronto-Socorro João Paulo II, inaugurado em 1984, foi concebido para atender demandas locais de urgência e emergência em um contexto populacional e epidemiológico significativamente mais simples do que o atual, e tornou-se a principal unidade de urgência e emergência do Estado de Rondônia, desempenhando um papel crucial no atendimento à saúde pública. Entretanto, sua concepção inicial não previa o crescimento exponencial da população e a intensificação das demandas por serviços de média e alta complexidade que ocorreram ao longo das décadas. Hoje, o hospital enfrenta um cenário crítico: infraestrutura obsoleta, superlotação crônica, longas filas de espera e insuficiência de profissionais e equipamentos.

Essas dificuldades foram amplamente documentadas por órgãos de controle, como o Tribunal de Contas do Estado (TCE-RO) e o Ministério Público de Rondônia (MPRO), que destacaram a inadequação da unidade para atender às necessidades atuais da população. Em resposta a essas deficiências, o Governo do Estado de Rondônia implementou medidas mitigatórias, como o aumento do número de transferências para outras unidades de saúde e a priorização de regulações emergenciais, o que, em alguns momentos, conseguiu zerar filas temporariamente e melhorar a ocupação de leitos. No entanto, tais ações são paliativas e têm demonstrado limitações, incapazes de enfrentar o problema estrutural de forma definitiva. Embora tenham trazido resultados pontuais, como o desfogamento temporário de corredores e a redução da espera para alguns procedimentos, esses esforços não solucionam a necessidade crescente de modernização e ampliação do sistema hospitalar.

Diante desse cenário, tornou-se evidente a necessidade de uma intervenção vultosa para substituir ou transformar radicalmente o Hospital João Paulo II. Essa percepção levou gestores anteriores a planejarem iniciativas que incluíssem a construção de uma nova unidade ou uma reforma de grande porte, com vistas a ampliar significativamente a capacidade de atendimento, incorporar equipamentos de última geração e garantir uma infraestrutura adequada à complexidade das demandas. Foram realizadas tentativas estruturais e sistêmicas com o objetivo de restabelecer a dignidade no atendimento, assegurar a qualidade dos serviços e preparar o sistema de saúde para atender às necessidades futuras da população de Rondônia. Contudo, apesar das intenções e esforços administrativos registrados, tais mudanças estruturais enfrentaram entraves que impediram a concretização das soluções propostas.

Com base nessa premissa, sucessivos governos estaduais buscaram viabilizar a construção de um novo hospital de urgência e emergência para substituir o João Paulo II. A primeira tentativa relevante foi o Processo Administrativo nº 01.1115.00040.0000/2013, que resultou na assinatura do Contrato nº 080/PGE-2014 com a empresa Construtora

Roberto Passarini LTDA. O contrato, no valor de R\$ 44.955.098,09 (quarenta e quatro milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil noventa e oito reais e nove centavos), tinha como objeto a construção de uma nova unidade hospitalar em Porto Velho. Contudo, a execução enfrentou sérios problemas. A construtora conseguiu concluir apenas 6,45% da obra, mesmo após 15 medições, levando ao encerramento do contrato em 2015 por decurso de prazo, sem que o objetivo fosse alcançado. A Procuradoria Geral do Estado (PGE) recomendou à SESAU a apuração das responsabilidades pelo descumprimento contratual e a aplicação de sanções administrativas, mas o hospital permaneceu em sua condição precária.

Em 2016, uma nova tentativa foi feita por meio do Processo Administrativo nº 01-1301.00499-0000/2016, vinculado à Concorrência Pública nº 047/2016/CELPE/PIDISE, que previa a construção do hospital em uma área de 17.370,73 m², utilizando recursos do Programa Integrado de Desenvolvimento e Inclusão Social de Rondônia (PIDISE). A licitação foi planejada para superar os entraves anteriores, mas, em 2017, o governo decidiu revogar a concorrência, com base no artigo 49 da Lei nº 8.666/1993, que permite a revogação de licitações por razões de interesse público. A justificativa foi a necessidade de redirecionar os recursos do PIDISE e buscar alternativas mais eficientes e menos onerosas para viabilizar o projeto.

A partir de 2017, novas abordagens foram estudadas para viabilizar a construção do hospital. O Processo Administrativo nº 0036.051723/2017-16 foi encerrado, dando lugar ao Processo nº 0036.563415/2019-09, com foco na realização de um estudo de viabilidade técnica para a construção do Hospital de Urgência e Emergência de Rondônia (HEURO) utilizando a modalidade Built to Suit (BTS). Esse modelo de contratação, amplamente utilizado no setor privado, consiste em construir o imóvel sob medida para atender às necessidades específicas da administração pública, com pagamentos diluídos ao longo de um contrato de locação de longo prazo. O estudo apontou que o BTS apresentava maior vantajosidade para a administração, tanto em termos de eficiência econômica quanto de redução de riscos de execução. Com base nesses resultados, foi instruído o processo licitatório nº 0036.051446/2021-28, com previsão de realização de um leilão em 07/06/2021.

O leilão foi realizado, e a continuidade do projeto deu origem ao Contrato nº 0007/SESAU/PGE/2022, que previa a construção do hospital utilizando o modelo BTS. Contudo, apesar das expectativas criadas, o contrato também enfrentou entraves administrativos e jurídicos que impediram a execução da obra. O projeto acabou sendo paralisado e posteriormente rescindido, mais uma vez deixando a população desassistida de uma solução definitiva para os problemas crônicos do sistema de saúde.

CONSULTORIA RIBEIRO & VALOIS ADVOGADOS E CONSULTORES (VALUE FOR MONEY) - PROCESSO SEI 0036.325317/2019-67

O Processo deu origem ao Contrato nº 359/PGE-2019, firmado entre o Estado de Rondônia e a empresa Ribeiro & Valois Advogados e Consultores, cujo objetivo foi a realização de uma análise qualitativa preliminar de Value for Money (VfM). O estudo comparou os modelos de contratação possíveis para a construção e operação do Hospital de Urgência e Emergência de Rondônia (HEURO): Parceria Público-Privada (PPP), *Built-to-Suit* (BTS) e Contratação Tradicional. O projeto do HEURO foi concebido para atender às necessidades de urgência e emergência na rede pública estadual, com a construção de um hospital de 400 leitos, destinado a substituir o Hospital João Paulo II e ampliar a cobertura assistencial nas macrorregiões de saúde do estado.

A análise partiu de premissas específicas fornecidas pela Secretaria de Saúde de Rondônia, incluindo a necessidade de suprir o déficit de leitos hospitalares e reduzir a dependência da rede privada complementar. Os recursos inicialmente disponíveis somavam R\$ 70 milhões, sendo R\$ 50 milhões provenientes do Tribunal de Contas do Estado e R\$ 20 milhões previstos no orçamento estadual. Havia ainda a possibilidade de utilização de um terreno de propriedade do Estado, sujeito à avaliação técnica e jurídica para adequação ao escopo do projeto. As informações destacaram que o HEURO deveria funcionar ininterruptamente, com atendimento referenciado por serviços como SAMU, UPAs e Corpo de Bombeiros.

O estudo baseou-se em análise bibliográfica e normativa, incorporando decisões relevantes, como o Acórdão nº 1301/2013 do Tribunal de Contas da União (TCU). Cada modelo foi avaliado quanto à sua eficiência, eficácia, riscos e viabilidade jurídica. A legislação utilizada incluiu a Lei nº 11.079/2004, que regula as PPPs, a Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato, com alterações introduzidas pela Lei nº 12.744/2012), e a Lei nº 8.666/1993, que regia as contratações públicas tradicionais.

O modelo *Built-to-Suit* (BTS) foi descrito como uma locação "sob medida", em que o parceiro privado é responsável pela construção ou adaptação do imóvel, conforme especificações fornecidas pela administração pública. Uma das principais vantagens apontadas foi a diluição dos custos ao longo do contrato, com pagamento diferido e a possibilidade de reversão do imóvel ao patrimônio público ao final do período contratual. Por outro lado, identificou-se que a ausência de um sistema robusto de garantias pode gerar desinteresse de parceiros privados, além de comprometer a bancabilidade do projeto. O relatório enfatizou a necessidade de cuidados na estruturação do contrato, especialmente em relação à precificação de serviços adicionais, como manutenção predial e aquisição de equipamentos.

O modelo de Parceria Público-Privada (PPP) foi destacado pela eficiência na alocação de riscos e pela possibilidade de vincular pagamentos a metas de desempenho. No entanto, observou-se que a complexidade da modelagem e a necessidade de um fundo garantidor tornam este modelo dependente de planejamento mais robusto. O relatório ressaltou que, quando bem estruturada, a PPP pode oferecer vantagens significativas, como incentivos à inovação e maior previsibilidade financeira para o Estado.

Por sua vez, a Contratação Tradicional foi avaliada como uma alternativa viável, especialmente considerando a experiência acumulada do setor público. No entanto, o modelo apresenta riscos elevados de atrasos e aditivos contratuais, além de exigir uma imobilização significativa de recursos financeiros no curto prazo. O relatório destacou que, embora o modelo permita controle direto pelo Estado, a fragmentação das etapas do processo frequentemente resulta em perda de eficiência e aumento de custos.

Ao final da análise, o relatório apresentou como conclusão preliminar que tanto o BTS quanto a PPP podem atender às necessidades do projeto HEURO, desde que bem estruturados. O BTS foi apontado como uma alternativa viável devido à flexibilidade contratual e à possibilidade de pagamentos diluídos, mas com ressalvas quanto à

complexidade na definição de escopo e garantias. A PPP, por sua vez, destacou-se pela eficiência na gestão de riscos e pelo potencial de inovação, mas demandaria maior tempo e recursos para sua estruturação. A Contratação Tradicional foi considerada a menos vantajosa, devido às dificuldades de controle de custos e riscos associados.

Dessa forma, o relatório recomendou a continuidade dos estudos técnicos e econômicos detalhados para embasar a decisão final, considerando fatores como a urgência do projeto, os recursos disponíveis e a capacidade do Estado de gerir contratos complexos. A escolha do modelo mais adequado dependeria da análise aprofundada desses elementos e da priorização de critérios como eficiência e sustentabilidade do projeto.

CONSULTORIA FUNDAÇÃO ESCOLA DE SOCIOLOGIA E POLÍTICA DE SÃO PAULO – FESPSP - PROCESSO 0036.563415/2019-09

A contratação da Fundação Escola de Sociologia e Política de São Paulo (FESPSP) pelo Estado de Rondônia, representado pela Secretaria de Estado da Saúde (SESAU), foi formalizada pelo Contrato nº 037/PGE-2020. O objeto do contrato consistia na elaboração de estudos de viabilidade econômico-financeira para estruturar o projeto do Hospital de Urgência e Emergência de Rondônia (HEURO), destinado a atender às crescentes demandas de média e alta complexidade no estado. O contrato foi firmado com base nos artigos 13 e 25 da Lei nº 8.666/1993, que justificam a inexigibilidade de licitação para serviços técnicos especializados de natureza singular.

O projeto do HEURO foi identificado como prioritário pela administração estadual devido ao déficit significativo de leitos hospitalares e à insuficiência de infraestrutura para atender demandas emergenciais. A contratação teve como enfoque principal o estudo do modelo Built to Suit (BTS), uma alternativa de construção sob medida na qual o pagamento ocorre ao longo de um contrato de locação de longo prazo. Esse modelo foi considerado relevante em razão das limitações fiscais do estado e pela possibilidade de garantir uma infraestrutura moderna e eficiente sem necessidade de desembolso imediato do valor integral do investimento.

O escopo do contrato inicial foi dividido em três blocos de atividades:

- Bloco I – Contexto Social e Mecanismos Inovadores: O foco foi a realização de diagnósticos sobre as necessidades de saúde no estado e as demandas sociais relacionadas ao projeto. Esse bloco incluiu um estudo do contexto urbano, propondo soluções para integração do hospital com empreendimentos acessórios, como consultórios médicos e instalações de suporte. Além disso, foi elaborado um plano de trabalho detalhado para orientar as etapas subsequentes.
- Bloco II – Avaliação do Projeto: Esta etapa concentrou-se na modelagem econômico-financeira, incluindo a definição de custos operacionais e de investimento, projeções de receitas acessórias, indicadores de desempenho, matriz de alocação de riscos e garantias contratuais. Os produtos entregues buscavam estruturar o contrato de maneira a assegurar equilíbrio financeiro e eficiência na execução e operação do hospital.
- Bloco III – Apoio ao Processo Licitatório: A etapa final compreendeu atividades de comunicação e participação social, como audiências públicas, além do desenvolvimento de documentos técnicos para subsidiar o processo licitatório. Foi elaborado o desenho detalhado da licitação, com suporte técnico à equipe estadual para responder questionamentos dos interessados e ajustar aspectos técnicos do certame.

O contrato inicial teve um custo total de R\$ 890.000,00 (oitocentos e noventa mil reais), e os produtos entregues incluíram relatórios técnicos, como o Relatório de Modelagem Econômico-Financeira, que consolidou as projeções de custos e receitas, e o Relatório de Comunicação e Participação Social, que apresentou estratégias para engajamento público e transparência no processo.

Durante a execução das atividades previstas no contrato, ao final da entrega dos produtos inicialmente planejados, identificou-se que a complexidade do processo licitatório e a necessidade de detalhamentos técnicos adicionais demandavam uma ampliação do escopo dos serviços. Para atender a essas demandas, celebrou-se um termo aditivo, formalizado pela Proposta FESPSP nº 063/2020, cujo objetivo foi complementar as atividades do contrato original, com foco na revisão e detalhamento dos anexos técnicos do edital de licitação e no apoio à equipe julgadora durante o certame.

O aditivo incluiu atividades como:

- Análise e aprimoramento da documentação técnica existente, abrangendo o perfil assistencial, a distribuição físico-funcional e o memorial descritivo do hospital.
- Definição de critérios técnicos de dimensionamento, com base em normas específicas de projeto e construção hospitalar, para assegurar que as propostas fossem alinhadas às necessidades da SESAU.
- Avaliação e ajustes do edital, com a introdução de critérios claros para comprovação de capacidade técnica dos licitantes, além de recomendações para tornar as propostas mais precisas e comparáveis.
- Propostas para a sustentabilidade do projeto, com diretrizes para eficiência funcional e ambiental do hospital.
- Elaboração de critérios objetivos de classificação e desclassificação, para garantir transparência e tecnicidade no julgamento das propostas.
- Apoio técnico ao longo do processo licitatório, incluindo a resposta a questionamentos técnicos e análise detalhada das propostas recebidas.

O valor global do aditivo foi de R\$ 187.300,00 (cento e oitenta e sete mil e trezentos reais), totalizando o contrato e aditivo em R\$ 1.077.300,00 (um milhão, setenta e sete mil e trezentos reais). As atividades previstas no aditivo foram organizadas em três etapas, com prazo total de até 90 dias, passível de prorrogação, e incluíram a entrega de relatórios técnicos que subsidiaram a condução do processo licitatório.

A seguir, apresenta-se uma síntese dos relatórios entregues pela Fundação Escola de Sociologia e Política de São Paulo (FESPSP) no âmbito do Contrato nº 037/PGE-2020, firmados com a Secretaria de Estado da Saúde de Rondônia (SESAU). Os documentos elaborados visaram estruturar a viabilidade técnico-financeira do Hospital de

Urgência e Emergência de Rondônia (HEURO), abordando desde o planejamento inicial até a análise de contexto socioeconômico e as estratégias específicas para o modelo Built to Suit (BTS). Cada relatório contém informações essenciais que contribuíram para a construção de um plano estratégico alinhado às necessidades regionais e aos desafios financeiros da administração pública. A tabela a seguir detalha os conteúdos e os resultados principais de cada produto entregue.

Relatório	Descrição e Resultados
Relatório 01 – Plano de Trabalho	O relatório inicial definiu as diretrizes metodológicas para os estudos de viabilidade econômico-financeira do HEURO, priorizando a modalidade Built to Suit (BTS). Incluiu um cronograma detalhado das atividades, análises preliminares de mercado e sugestões para integração de empreendimentos acessórios no entorno do hospital. Destacou-se a proposta de um planejamento estratégico que abarcasse as peculiaridades de Rondônia, além de critérios técnicos para seleção do terreno.
Relatório 02 – Contexto Social e Mecanismos Inovadores	Apresentou uma análise socioeconômica de Rondônia e Porto Velho, destacando o impacto do déficit de infraestrutura hospitalar na qualidade de vida local. Foram sugeridos mecanismos urbanísticos inovadores, como a recuperação de valor imobiliário (Land Value Capture - LVC), para financiar o projeto. Propostas estratégicas incluíram a valorização do entorno do hospital por meio de empreendimentos acessíveis e sustentáveis.
Relatório 03 – Elementos para Estudo de Viabilidade	Este relatório forneceu detalhes técnicos e financeiros para viabilizar o projeto, com destaque para o perfil assistencial do HEURO, projetado para atender 399 leitos e uma população estimada de 1 milhão de pessoas. Analisou custos operacionais (OPEX) e de capital (CAPEX), apresentou estratégias de licitação baseadas em consultas ao mercado, e definiu critérios de seleção técnica e financeira para os participantes do certame.
Relatório 04 – Modelagem Econômico-Financeira	Este relatório detalhou a modelagem econômico-financeira do projeto, utilizando fluxo de caixa descontado para simular a viabilidade do HEURO sob o modelo BTS. Foram apresentadas as receitas principais (VPM) e acessórias, a matriz de alocação de riscos, e os custos de CAPEX e OPEX. Além disso, foram propostos indicadores de desempenho e estratégias para mitigar riscos associados ao projeto. A estimativa de custo de construção foi calculada com base em estudos comparativos, resultando em um CAPEX total de R\$ 220.660.965,00 (duzentos e vinte milhões, seiscentos e sessenta mil novecentos e sessenta e cinco reais) para a obra.
Relatório 05 – Modelagem Jurídica	Contém as peças jurídicas essenciais para implementação do HEURO, incluindo minutas do edital, contrato e termos de referência. Apresentou a matriz de alocação de riscos, bens reversíveis ao término do contrato e incentivos contratuais para eficiência operacional. Também destacou mecanismos para garantir previsibilidade financeira e segurança jurídica para o contratante e o contratado.
Relatório 06 – Comunicação e Participação Social	Detalhou o plano de comunicação para o HEURO, com ações para engajamento social, mapeamento de stakeholders e realização de audiências públicas. Criou canais de comunicação, como landing pages e e-mails, para transparência e acesso ao projeto. Destacou o uso de assessoria de imprensa e estratégias de gerenciamento de crises.
Relatório 07 – Sondagem de Mercado	Documentou ações de Market Sounding, incluindo webinars e roadshows, para apresentar o projeto do HEURO a investidores. As consultas geraram ajustes na modelagem econômico-financeira, especialmente na estrutura de garantias e na variabilidade de propostas para diferentes perfis de investidores. Também realizou benchmarking com projetos similares para validar práticas e estratégias.
Relatório 08 – Relatório Final – Desenho da Licitação	O relatório consolidou os estudos anteriores e apresentou o desenho final da licitação para o HEURO. Incluiu a estruturação econômico-financeira e jurídica do contrato, detalhou os elementos do edital (minuta do contrato, termo de referência, memorial descritivo e planilha orçamentária) e recomendou ajustes técnicos para a execução da licitação. O modelo de concorrência, baseado no Regime Diferenciado de Contratações Públicas (RDC), buscou maximizar a competitividade ao incentivar os licitantes a considerarem ganhos imobiliários no valor das propostas. A participação social foi ampliada por meio de audiências públicas e consulta ao mercado, destacando a transparência e engajamento no projeto. Recomendou-se aprofundar as especificações técnicas do empreendimento antes da execução da licitação.

O relatório referente ao primeiro aditivo do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e Social para a Estruturação do Hospital de Urgência e Emergência de Rondônia (HEURO) consolidou os documentos elaborados como parte do ajuste contratual, incluindo revisões e ajustes dos anexos técnicos do edital de licitação e a definição de critérios técnicos de classificação das propostas. O aditivo foi estruturado com o objetivo de assegurar que o projeto atendesse às necessidades técnicas, econômicas e regulatórias estabelecidas pela Secretaria de Estado da Saúde (SESAU).

O escopo do aditivo concentrou-se na revisão e no detalhamento de documentos técnicos, como o Memorial Descritivo e o edital de licitação. O Memorial Descritivo estabeleceu as diretrizes mínimas obrigatórias para o projeto e a execução do HEURO, baseando-se nas normas da RDC 50 da ANVISA e em outras regulamentações técnicas aplicáveis. Para o hospital, foi estimada uma área total de 30.000 m², dimensionada em 75 m² por leito, para um total de 399 leitos distribuídos em módulos. A modularidade permitiu planejar a entrega e operação do hospital em etapas, otimizando a funcionalidade e a utilização de recursos durante a construção.

O projeto técnico foi orientado por critérios normativos rigorosos, abrangendo áreas como arquitetura, instalações elétricas, hidráulicas, climatização e sustentabilidade. Foram detalhadas diretrizes para eficiência energética, uso racional de recursos naturais e gestão de resíduos, integrando tecnologias de automação predial e sistemas de reutilização de água. Esses critérios buscaram garantir um alto padrão de qualidade, eficiência operacional e alinhamento com os princípios de sustentabilidade ambiental.

O planejamento das etapas de execução foi detalhado, com supervisão contínua prevista em todas as fases do projeto. O cronograma estabeleceu a entrega dos módulos de construção, incluindo requisitos técnicos para materiais e equipamentos. Cada fase exigiu a elaboração de relatórios técnicos detalhados e a obtenção de licenças ambientais e aprovações regulamentares antes do início das atividades. Esses mecanismos de supervisão foram desenhados para

assegurar a conformidade com as normas e a qualidade do empreendimento.

No âmbito do processo licitatório, o aditivo viabilizou o desenvolvimento de critérios claros para a avaliação técnica e financeira das propostas. O edital de licitação foi ajustado para maximizar a competitividade e garantir transparência no processo de seleção dos licitantes. Foram introduzidos mecanismos para a avaliação objetiva das propostas, priorizando aspectos que assegurassem a viabilidade técnica, financeira e operacional do projeto.

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DO PROJETO E CONSTRUÇÃO DO PRÉDIO DO HOSPITAL DE URGÊNCIAS E EMERGÊNCIAS DE PORTO VELHO PELO MODELO BTS (BUILT TO SUIT) - PROCESSO 0036.051446/2021-28

O Processo Administrativo SEI nº 0036.051446/2021-28 foi iniciado em 10 de março de 2021 com a necessidade de ampliação e modernização da rede estadual de saúde. O objetivo central era viabilizar a construção de um hospital moderno, com perfil de alta complexidade, que atendesse às demandas regionais de urgência e emergência, conforme as diretrizes estabelecidas no Plano Estadual de Saúde 2020-2023.

Em março de 2021, foi publicado o Edital RDC nº 001/2021 (<https://rondonia.ro.gov.br/licitacao/436401/>), que estabeleceu como objeto a elaboração do projeto executivo, construção modular, manutenção predial e locação do imóvel. O cronograma previa a entrega do primeiro módulo em até 10 meses após a emissão da ordem de serviço, garantindo funcionalidade parcial e progressiva.

A licitação foi homologada em 18 de novembro de 2021, declarando a SPE Vigor Turé S.A. como vencedora. O contrato, no valor mensal de R\$ 2.889.000,00 (dois milhões oitocentos e oitenta e nove mil reais), foi formalizado em 17 de janeiro de 2022 e previa a construção do hospital em quatro módulos, com entrega final em até 30 meses. O contrato, firmado entre o Governo do Estado de Rondônia e a SPE Vigor Turé, derivado do Processo Administrativo nº 0036.051446/2021-28, buscava atender à crescente demanda por serviços médicos de urgência e emergência na região e representava um marco no fortalecimento da infraestrutura de saúde pública, prevendo a execução do hospital em Porto Velho, sua locação e manutenção por 30 anos.

Após a assinatura do Contrato nº 0007/SESAU/PGE/2022, em 17 de janeiro de 2022, teve início a fase de elaboração e aprovação dos projetos técnicos, prevista como a primeira etapa de execução contratual. Esse período, que se estendeu até a emissão da Ordem de Serviço nº 1, em 5 de abril de 2023, foi dedicado à concepção detalhada dos projetos técnicos do Hospital de Urgência e Emergência de Rondônia (HEURO). Durante essa fase, a Sociedade de Propósito Específico (SPE) Vigor Turé realizou estudos técnicos e adequações para atender às normas regulatórias e obter as licenças necessárias junto aos órgãos competentes. A aprovação final dos projetos ocorreu em abril de 2023, com a emissão da Licença de Obras nº 198/2023, autorizando o início das obras. A obra foi planejada para ser executada em quatro módulos, com um prazo total de 30 meses, sendo o primeiro módulo programado para conclusão até 5 de fevereiro de 2024.

Com o início da fase de execução das obras, constatou-se que o progresso estava significativamente aquém do planejado. Os relatórios elaborados pela Comissão de Fiscalização e Acompanhamento, que monitorava o andamento da obra, apontaram que, próximo ao período de entrega do primeiro módulo, o cronograma que previa 35% de execução física até aquele momento, apenas 5,25% havia sido efetivamente realizado. Essa discrepância foi atribuída a uma série de fatores, incluindo atrasos nos processos de licenciamento, falta de organização técnica por parte da contratada e problemas relacionados à mobilização dos recursos necessários.

Diante desses atrasos, a Secretaria de Estado da Saúde de Rondônia (SESAU) iniciou uma série de notificações formais para que a SPE apresentasse justificativas e realizasse ajustes no cronograma de execução. As notificações exigiram a apresentação de relatórios detalhados sobre o progresso da obra e medidas corretivas para alinhá-la às etapas previstas no contrato. Em suas respostas, a SPE alegou dificuldades técnicas e normativas, especialmente relacionadas à viabilidade do modelo modular inicialmente pactuado. A contratada destacou inviabilidades operacionais em setores como lavanderia, cozinha e sistemas de infraestrutura predial, propondo alterações significativas no cronograma. Entre as alterações sugeridas estava a consolidação dos quatro módulos em apenas duas etapas maiores.

A SESAU, ao realizar análises técnicas e jurídicas sobre a proposta da contratada, concluiu que as mudanças sugeridas desvirtuavam o objeto licitado, comprometendo a segurança jurídica do contrato e violando os princípios da isonomia previstos na Lei nº 8.666/1993. A consolidação dos módulos em etapas maiores também implicava riscos operacionais significativos, prejudicando a funcionalidade planejada do hospital e desrespeitando as condições estabelecidas no processo licitatório. A SESAU reiterou a necessidade de cumprimento integral do contrato nos moldes originalmente pactuados, emitindo sucessivas notificações para que a contratada corrigisse as falhas apontadas.

A situação agravou-se em 15 de março de 2024, quando a Prefeitura de Porto Velho, por meio do Ato de Embargo nº 1/2024/DELI/SEMUR, revogou a Licença de Obras nº 198/2023, inviabilizando a continuidade das atividades no local. Esse embargo foi motivado por irregularidades apontadas no processo de licenciamento e pela ausência de conformidade técnica com as normas municipais. Frente a esse cenário, o Governo do Estado de Rondônia optou por suspender o contrato em 29 de abril de 2024, embasado nos relatórios da Comissão de Fiscalização, nas notificações emitidas e na incapacidade da SPE de solucionar os problemas apresentados. A suspensão foi formalizada com a abertura do Processo Administrativo nº 0036.059328/2023-20, cujo objetivo era apurar responsabilidades, aplicar sanções contratuais e buscar alternativas para a continuidade do projeto.

Concomitantemente, diante do esgotamento das tentativas administrativas de resolução, foi instaurada uma Mesa de Solução de Conflitos, prevista contratualmente e fundamentada na Lei nº 13.140/2015 (Lei de Mediação). Essa medida buscava assegurar a continuidade do projeto e preservar o interesse público. Após diversas reuniões mediadas, concluiu-se que não seria possível alcançar um acordo satisfatório entre as partes. Assim, o Governo do Estado de Rondônia optou pela rescisão consensual do contrato.

Termo de Rescisão Consensual do Contrato nº 0007/SESAU/PGE/2022

O Termo de Rescisão Consensual do Contrato nº 0007/SESAU/PGE/2022, firmado em 14 de novembro de 2024, definiu os termos e condições para a extinção amigável do acordo estabelecido entre o Estado de Rondônia, representado pela Secretaria de Estado da Saúde (SESAU), e a Sociedade de Propósito Específico (SPE) Vigor Turé

S.A. O contrato, inicialmente assinado em 17 de janeiro de 2022, tinha como objeto a elaboração, aprovação e construção do prédio do Hospital de Urgência e Emergência de Rondônia (HEURO), além de sua posterior locação e manutenção por um período de 30 anos. Diante das dificuldades enfrentadas durante a execução contratual, as partes optaram por buscar uma solução negociada, culminando na formalização do termo de rescisão.

As considerações que fundamentaram a rescisão consensual incluíram os atrasos na execução da obra, motivados por questões relacionadas à emissão de licenças e ao embargo da Licença de Obras pela Prefeitura de Porto Velho, além de outras dificuldades técnicas e operacionais que impactaram o cronograma pactuado. Durante o período de vigência do contrato, as partes realizaram diversas tentativas de solucionar as pendências por meio de negociações e mediação conduzida pela Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem da CIESP/FIESP, sem, contudo, alcançarem um consenso que possibilitasse a continuidade da execução nos moldes originalmente contratados. A decisão de rescindir o contrato de forma amigável teve como objetivo principal preservar o interesse público, evitar a perpetuação de conflitos e assegurar a segurança jurídica para ambas as partes.

O termo estabeleceu que a rescisão seria efetivada sem a aplicação de multas, indenizações ou compensações financeiras entre as partes. A SPE Vigor Turé S.A. renunciou ao direito de pleitear qualquer tipo de indenização pelos investimentos realizados e não amortizados no âmbito do contrato, enquanto o Estado de Rondônia comprometeu-se a não aplicar sanções administrativas ou contratuais decorrentes das pendências existentes. Adicionalmente, foram declaradas extintas todas as obrigações financeiras, legais e administrativas entre as partes, e as garantias anteriormente constituídas foram desconstituídas, encerrando formalmente as obrigações recíprocas relacionadas ao contrato rescindido.

No que se refere à continuidade do projeto, o termo assegurou à SPE Vigor Turé S.A. o direito de prosseguir com a construção do hospital por sua conta e risco, podendo explorar o empreendimento diretamente ou por meio de terceiros, inclusive no âmbito do Sistema Único de Saúde (SUS), desde que cumprisse as exigências legais aplicáveis. A propriedade dos projetos técnicos e das licenças obtidas no curso do contrato foi mantida sob responsabilidade da SPE, permitindo que esta decidisse a melhor forma de utilização ou exploração dos ativos desenvolvidos.

Para garantir a plena eficácia do acordo, as partes renunciaram expressamente ao direito de apresentar quaisquer reivindicações futuras relacionadas ao contrato rescindido, assegurando que o termo constituísse a solução definitiva para os conflitos. Ficou estabelecido, ainda, que qualquer controvérsia sobre a interpretação ou aplicação do termo seria resolvida por meio de arbitragem, conforme disposto na Lei nº 9.307/1996, sob a administração da Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem da CIESP/FIESP. O Termo de Rescisão entrou em vigor na data de sua assinatura, produzindo efeitos legais imediatos.

O acordo firmado representou uma medida imprescindível para a reorganização do projeto do HEURO, permitindo ao Estado de Rondônia reavaliar as estratégias de execução e iniciar um novo processo licitatório que incorpore os aprendizados do contrato rescindido. Para a SPE Vigor Turé S.A., a rescisão possibilitou a continuidade do empreendimento sob nova perspectiva, assumindo os riscos e responsabilidades necessários para sua viabilização. A formalização do termo de rescisão reafirmou o compromisso das partes com a preservação do interesse público e a busca de soluções que assegurem a viabilidade do projeto, com vistas à ampliação da infraestrutura de saúde no Estado de Rondônia.

CONTRATAÇÃO DE PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS "BATA CINZA" E "BATA BRANCA" NO HOSPITAL DE URGÊNCIA E EMERGÊNCIA DE RONDÔNIA (HEURO) - PROCESSO 0036.095501/2022-72

O Edital de Concorrência Pública nº 011/2022 foi lançado com o objetivo de formalizar uma Parceria Público-Privada (PPP), na modalidade de concessão administrativa, destinada à equipagem, operação e manutenção do Hospital de Urgência e Emergência de Rondônia (HEURO). Este projeto representou uma iniciativa estratégica do Governo do Estado de Rondônia para modernizar a infraestrutura hospitalar e garantir a prestação de serviços de saúde de alta qualidade à população, com foco em demandas de média e alta complexidade. O modelo de concessão foi estruturado para abranger serviços de suporte administrativo e operacional, conhecidos como "Bata Cinza", e serviços assistenciais de saúde, denominados "Bata Branca", que incluiriam desde a manutenção predial até o atendimento direto aos pacientes.

O edital delineou um contrato com prazo de 30 anos, cujo início estaria condicionado à emissão da Ordem de Início dos Serviços, após a assinatura do contrato e o cumprimento das condições exigidas. O escopo do contrato contemplava a implementação de equipamentos essenciais para o funcionamento do hospital e a prestação de serviços complementares à operação da unidade, abrangendo áreas como gestão de manutenção predial, segurança patrimonial, alimentação, gestão de resíduos, manutenção de equipamentos e atividades assistenciais de saúde. Diferentemente de contratos voltados à construção, o edital não atribuía à concessionária responsabilidades relacionadas à edificação da infraestrutura física do HEURO, considerada uma etapa prévia a ser concluída por meio do Contrato nº 0007/SESAU/PGE/2022, celebrado com a Sociedade de Propósito Específico (SPE) Vigor Turé, sob o modelo Built to Suit (BTS).

O processo licitatório, conduzido sob a coordenação da Comissão Especial de Licitação (CEL), foi elaborado em conformidade com os marcos regulatórios aplicáveis às PPPs, incluindo a Lei nº 11.079/2004, que estabelece normas gerais para contratos dessa modalidade, e as Leis nº 8.987/1995 e 8.666/1993, que regem concessões de serviços públicos e licitações. Além disso, o edital adotou o critério de julgamento com base no menor valor da contraprestação mensal a ser paga pelo poder público à concessionária, buscando assegurar competitividade e eficiência.

A licitação foi homologada em 17 de julho de 2023 em favor do Consórcio Saúde Rondônia, composto pela Sociedade de Propósito Específico (SPE) Aliança Saúde e Participações S.A. (70% de participação) e Proinvest (30% de participação). O valor total estimado da concessão foi de R\$ 10.157.000.000,00 (dez bilhões, cento e cinquenta e sete milhões de reais), abrangendo investimentos em infraestrutura, manutenção e prestação de serviços ao longo dos 30 anos do contrato. A estrutura planejada do HEURO incluiu 399 leitos, sendo 256 de internação, 64 de UTI, nove salas cirúrgicas, uma sala de hemodinâmica e um pronto-socorro com 64 posições de atendimento e observação.

A proposta apresentada pelo consórcio destacou um CAPEX total estimado de R\$ 350,9 milhões, destinado à instalação de equipamentos eletromédicos (R\$ 204,1 milhões), mobiliários e sistemas complementares, como nutrição e lavanderia. O plano de negócios detalhou um cronograma físico-financeiro estruturado em quatro módulos de entrega: o Módulo 1 com previsão para janeiro de 2024, seguido pelos demais em julho de 2024, fevereiro de 2025 e setembro de 2025. A operação seria conduzida com monitoramento contínuo por meio de indicadores de desempenho, garantindo padrões de qualidade e transparência. Os serviços de "Bata Branca" incluíam gestão assistencial, regulação, nutrição clínica e telemedicina, enquanto os de "Bata Cinza" envolviam esterilização, portaria, logística de resíduos e manutenção predial.

No entanto, o avanço das tratativas para a assinatura do contrato foi interrompido devido a pendências relacionadas à construção da infraestrutura do HEURO, contratada por meio do modelo BTS. A execução da obra, iniciada em 2023 pela SPE Vigor Turé, apresentou atrasos substanciais, culminando na revogação da Licença de Obras pela Prefeitura de Porto Velho em março de 2024 e na rescisão consensual do contrato em novembro do mesmo ano. Esses eventos criaram um cenário de incerteza jurídica e operacional, diretamente impactando a viabilidade do início das operações do hospital.

Embora o Consórcio Saúde Rondônia tenha cumprido as obrigações prévias à assinatura do contrato, a Procuradoria Geral do Estado (PGE) orientou a suspensão da assinatura do contrato de PPP até que a situação das obras fosse regularizada. Essa decisão teve como base a necessidade de assegurar a segurança jurídica do processo e garantir que o hospital fosse entregue em conformidade com os parâmetros técnicos e regulatórios previstos.

TRATATIVAS DO GOVERNO ATUAL PARA CONSTRUÇÃO DO HEURO

Com o início da gestão atual do Governo de Rondônia em 2019, houve uma reestruturação no planejamento do projeto, reconhecendo a necessidade de adotar estratégias mais eficientes para superar os entraves técnicos e jurídicos das tentativas anteriores. Nesse contexto, optou-se pela utilização do modelo Built to Suit (BTS), considerado mais adequado para atender às demandas de infraestrutura hospitalar de alta complexidade. A implementação desse modelo iniciou-se formalmente com a abertura do Processo Administrativo nº 0036.051446/2021-28, que visava à estruturação do contrato para construção e locação do hospital.

Cabe destacar que, anteriormente, houve tentativas de viabilizar o projeto por meio de licitações tradicionais. Em 2013, foi instaurado o Processo Administrativo nº 01.1115.00040.0000/2013, que resultou em uma Concorrência Pública para a construção do hospital. Em 2016, uma nova tentativa foi realizada por meio da Concorrência Pública nº 047/2016/CELPE/PIDISE. Ambas, no entanto, não alcançaram o objetivo esperado, reforçando a necessidade de uma abordagem mais estruturada e moderna, como o modelo Built to Suit (BTS).

Com a redefinição do projeto e a adoção do modelo Built to Suit (BTS) no período de 2019 a 2024, o Governo do Estado de Rondônia deu um passo estratégico para modernizar o planejamento e a execução da construção de um novo hospital, destinado a substituir o Hospital João Paulo II.

Consultorias Preliminares ao BTS

Antes da abertura do processo BTS, o Governo de Rondônia contratou consultorias especializadas para avaliar a viabilidade econômico-financeira e estruturar o modelo de contratação. Esses estudos foram essenciais para definir o modelo mais vantajoso e alinhar o planejamento às melhores práticas de mercado.

1. Consultoria de Value for Money (2020): Agosto de 2019 a Dezembro de 2019 (05 meses);

2. Consultoria para Estruturação do BTS (2021): Dezembro de 2019 a Janeiro de 2021 (13 meses).

De acordo com os documentos analisados, as consultorias realizadas entre **agosto de 2019 e janeiro de 2021** totalizaram um período de **18 meses** dedicados a estudos e análises detalhadas sobre a viabilidade econômico-financeira e a estruturação do modelo Built to Suit (BTS). Essas etapas foram consideradas fundamentais para o avanço do projeto, pois permitiram avaliar as melhores opções de contratação e alinhar os termos do processo às práticas recomendadas para projetos dessa natureza.

A consultoria de **Value for Money**, conduzida em cinco meses, demonstrou a eficiência e a vantajosidade do modelo BTS em comparação com outros métodos de licitação. Em seguida, os 13 meses destinados à **estruturação do BTS** consolidaram os aspectos técnicos, jurídicos e financeiros necessários para a elaboração do termo de referência e dos documentos base para a contratação, conforme apontado nos relatórios técnicos.

Esses estudos foram considerados indispensáveis para garantir que o modelo escolhido atendesse às necessidades do Estado de Rondônia, fornecendo uma base sólida para a implementação do projeto de construção e locação do novo hospital. A conclusão dessa fase reforçou a importância do planejamento detalhado e estruturado em projetos de grande porte, como o hospital projetado para substituir o João Paulo II.

Etapas do Processo Licitatório e Execução do Contrato nº 0007/SESAU/PGE/2022

1. Processo licitatório (Março de 2021 a Janeiro de 2022, 11 meses): Incluiu a abertura do processo administrativo para contratação da empresa, envolvendo a preparação do certame, realização do Leilão, homologação do resultado e celebração do Contrato nº 0007/SESAU/PGE/2022;

2. Fase de Elaboração e Aprovação de Projetos (Fevereiro de 2022 a Abril de 2023, 15 meses): Após a homologação e assinatura do contrato em janeiro de 2022, iniciou-se a etapa de elaboração e aprovação dos projetos técnicos, conforme previsto no modelo BTS. Esse período, que se estendeu até a emissão da Ordem de Serviço nº 1, em 5 de abril de 2023, consumiu aproximadamente 15 meses. Durante esse tempo, a contratada concentrou-se na obtenção de licenças, como a Licença de Obras nº 198/2023, necessária para o início das obras.

3. Início Formal da Obra (Abril de 2023 a Março de 2024, 12 meses): Com a emissão da Ordem de Serviço, as obras começaram formalmente em 5 de abril de 2023, mas rapidamente enfrentaram atrasos substanciais. Até março de 2024, a execução física atingiu apenas 5,25% de progresso, muito aquém do previsto conforme cronograma inicial. Em 15 de março de 2024, a Prefeitura de Porto Velho revogou a licença de obras, levando ao embargo do projeto.

4. Rescisão Consensual (Novembro de 2024): Diante do insucesso na execução e das divergências

contratuais, o Governo optou pela rescisão amigável do contrato em novembro de 2024 após 08 meses de negociação sob procedimento de mediação. Essa decisão visou preservar o interesse público e evitar custos adicionais associados à continuidade de um contrato inviável.

De acordo com os documentos analisados, o período compreendido entre a abertura do processo licitatório, em março de 2021, e a rescisão consensual do Contrato nº 0007/SESAU/PGE/2022, em novembro de 2024, totalizou três anos e oito meses (44 meses). Esse intervalo foi composto pelas seguintes etapas: planejamento e condução do certame, homologação do resultado, elaboração e aprovação dos projetos técnicos e início formal da execução das obras. Apesar do tempo transcorrido, os documentos evidenciam que o contrato não alcançou os resultados esperados, culminando em sua rescisão devido a atrasos significativos e dificuldades operacionais.

A fase de execução física da obra, iniciada em 5 de abril de 2023, previa a conclusão total em 30 meses, conforme o cronograma contratual. No entanto, após 12 meses de execução, o progresso registrado foi de apenas 5,25%, muito aquém do planejado. Os relatórios técnicos demonstram que o desempenho acumulado nesse período foi insuficiente para atender às metas estabelecidas, comprometendo a viabilidade do projeto. Em 15 de março de 2024, a Prefeitura de Porto Velho revogou a licença de obras, levando ao embargo do projeto, o que inviabilizou a continuidade da execução.

Os documentos indicam que, embora o contrato prevísse a conclusão da obra em 30 meses a partir da emissão da Ordem de Serviço, os 12 meses efetivos de execução física representaram 40% do prazo total, com um progresso físico muito abaixo do esperado. O tempo destinado à elaboração e aprovação dos projetos técnicos, antes do início formal das obras, consumiu 15 meses, o que impactou diretamente no cronograma geral.

Dessa forma, os documentos analisados apontam que o período total de 44 meses, desde o início do processo licitatório até a rescisão do contrato, não resultou na execução satisfatória do projeto. Esses registros evidenciam atrasos significativos na implementação do hospital e destacam a importância de uma gestão mais rigorosa e monitoramento contínuo em projetos futuros.

A partir desse histórico, os documentos analisados mostram que o modelo Built to Suit (BTS) foi estruturado pelo Estado de Rondônia com base em uma série de estudos técnicos e análises aprofundadas, que evidenciaram sua viabilidade teórica e o posicionaram como uma solução moderna e eficiente para atender às demandas de infraestrutura hospitalar de alta complexidade. O processo foi planejado de forma criteriosa, abrangendo consultorias especializadas, como as análises de Value for Money e a modelagem jurídico-financeira, além de etapas de licitação e homologação que observaram rigorosamente os marcos legais e as melhores práticas de mercado.

A licitação foi conduzida em conformidade com a legislação vigente e estruturada para garantir a segurança jurídica e técnica do projeto, culminando na formalização do Contrato nº 0007/SESAU/PGE/2022. Esse contrato previa prazos bem definidos e requisitos técnicos claros, demonstrando o cuidado do Estado em estruturar uma solução que equilibrasse eficiência e sustentabilidade financeira. Os estudos realizados não apenas embasaram o processo, mas também criaram uma base sólida que pode ser reaproveitada em futuros projetos, evidenciando seu valor técnico e estratégico.

Contudo, os relatórios técnicos e administrativos apontam que a execução da obra foi marcada por dificuldades significativas por parte da contratada. Atrasos na obtenção de licenças e na execução física comprometeram o cronograma, resultando em um progresso acumulado muito inferior ao previsto. Apesar do planejamento detalhado e dos mecanismos contratuais estabelecidos, a contratada não demonstrou capacidade técnica e operacional para cumprir suas obrigações, o que culminou na necessidade de rescisão consensual do contrato.

Esse cenário reforça a importância do planejamento realizado pelo Estado, que adotou estratégias modernas e criteriosas na fase de estruturação e licitação, além de demonstrar que os estudos e modelos utilizados continuam relevantes e aplicáveis para futuras contratações. Embora a execução tenha sido comprometida, os fundamentos técnicos e jurídicos construídos no processo representam um avanço significativo no planejamento de projetos dessa magnitude, especialmente na área de saúde pública, que demanda infraestrutura eficiente e de alta complexidade.

A Parceria Público-Privada (PPP) para Equipar e Operar o HEURO

Paralelamente ao contrato BTS, o Governo de Rondônia lançou o Edital de Concorrência Pública nº 011/2022, para a contratação de uma Parceria Público-Privada (PPP) com objetivo de equipar e operar o hospital. Homologada em julho de 2023, a PPP dependia da conclusão das obras para iniciar sua execução. Com a rescisão do contrato BTS, as tratativas para a assinatura do contrato de PPP foram suspensas, destacando a interdependência entre os dois modelos.

Os documentos analisados demonstram que o Governo de Rondônia, ao planejar a construção e operação do Hospital de Urgência e Emergência de Rondônia (HEURO), adotou uma abordagem estratégica e estruturada, refletindo sua preocupação em oferecer à população uma unidade hospitalar de alta complexidade e excelência operacional, equipada para atender às demandas de média e alta complexidade. A escolha do modelo Built to Suit (BTS) para a construção, combinada com uma Parceria Público-Privada (PPP) para a equipagem e operação do hospital, evidencia um esforço planejado para garantir eficiência e sustentabilidade no projeto, alinhando as melhores práticas de gestão e infraestrutura.

A estruturação de um projeto desse porte é notoriamente complexa e demanda tempo significativo para a elaboração de estudos, análises e definições contratuais que assegurem a viabilidade técnica, econômica e jurídica. Desde a abertura do processo licitatório do BTS em 2021 até a homologação da PPP em 2023, o Estado investiu mais de dois anos em planejamento, passando por etapas como a modelagem econômico-financeira, audiências públicas e negociações com os setores envolvidos. Esse intervalo evidencia a dimensão do compromisso e do cuidado na formulação de um projeto robusto, voltado à modernização da saúde pública em Rondônia.

Entretanto, a execução física da obra, prevista no Contrato nº 0007/SESAU/PGE/2022, apresentou atrasos significativos que culminaram na rescisão consensual do contrato em novembro de 2024. Essa situação gerou impactos diretos no andamento da PPP, pois o modelo de concessão administrativa para a operação e equipagem do HEURO, formalizado por meio do Edital de Concorrência Pública nº 011/2022, está intrinsecamente vinculado à conclusão das obras do hospital. O cronograma de início das atividades da PPP, que dependia da entrega física dos módulos do hospital, encontra-se suspenso até que a construção seja retomada e finalizada.

Os documentos apontam que o Estado de Rondônia tem demonstrado um compromisso contínuo com a implementação do HEURO, adotando modelos inovadores para garantir uma unidade hospitalar moderna e funcional. A preocupação em estruturar um projeto que combine construção, equipagem e gestão de forma integrada reflete a visão de longo prazo necessária para atender à crescente demanda por serviços hospitalares especializados no estado. No entanto, a paralisação da PPP devido à interrupção das obras ressalta a urgência de retomar a construção do hospital dentro de um prazo célere, assegurando qualidade e conformidade com os requisitos técnicos.

O sucesso desse projeto depende de ações que garantam a execução eficiente e responsável da obra, alinhando-se às metas estabelecidas no planejamento original. A retomada e a conclusão da construção são etapas essenciais para que a PPP entre em operação e que o HEURO possa finalmente cumprir seu papel como referência em saúde pública, consolidando os esforços do Governo de Rondônia em transformar a infraestrutura hospitalar e ampliar o acesso a serviços de alta complexidade para a população.

[...]

O PERFIL ASSISTENCIAL DO HEURO E SUA IMPORTÂNCIA NA REDE ESTADUAL DE SAÚDE

O perfil assistencial do Hospital de Urgência e Emergência de Rondônia (HEURO) foi elaborado como parte de um planejamento estratégico do Governo do Estado de Rondônia, com o objetivo de transformar a Rede de Urgência e Emergência (RUE), particularmente na I Macrorregião de Saúde. Este hospital foi projetado para ser uma unidade de referência em média e alta complexidade, funcionando como suporte de retaguarda para a rede estadual, atendendo pacientes críticos e semi-críticos regulados pela Central de Regulação de Urgência e Emergência (CRUE). Sua estrutura foi desenhada para integrar serviços especializados, alinhando-se às necessidades regionais e aos parâmetros das políticas públicas de saúde.

O planejamento do HEURO previu uma unidade com capacidade total de 399 leitos, organizados para atender diferentes níveis de complexidade. Entre esses, estavam 256 leitos destinados à internação geral, 64 leitos de terapia intensiva (UTI), e 79 leitos para o pronto-socorro, divididos entre observação e suporte imediato. Além disso, o hospital foi planejado para abrigar nove salas cirúrgicas, capazes de realizar desde procedimentos emergenciais até cirurgias eletivas de alta complexidade. Outro destaque foi o investimento em tecnologias de ponta para diagnósticos avançados, incluindo ressonância magnética, tomografia computadorizada, ultrassonografia e serviços de hemodinâmica. Esses recursos visavam proporcionar maior precisão nos tratamentos e agilidade nos atendimentos.

A proposta assistencial do HEURO também buscou qualificar as portas de entrada hospitalares da rede estadual, promovendo um fluxo de atendimento articulado com o Serviço de Atendimento Domiciliar e outras unidades de saúde. Essa integração permitiria continuidade do cuidado, redução do tempo de internação e desospitalização segura dos pacientes, sobretudo aqueles em condições de alta médica que necessitassem de acompanhamento em domicílio.

No contexto da Rede de Urgência e Emergência, o HEURO foi planejado para ser um pilar central, alinhado às diretrizes estabelecidas pela Portaria nº 2.395, de 11 de outubro de 2011, que orientava a organização da RUE em todo o território nacional. Essa estruturação inclui leitos de retaguarda, enfermarias clínicas para cuidados prolongados e unidades de terapia intensiva, com foco em traumatologia, cuidados cardiovasculares e cerebrovasculares. Essas linhas de cuidado foram identificadas como prioritárias devido à alta prevalência de doenças crônicas não transmissíveis e traumas por acidentes de trânsito em Rondônia.

O hospital também foi concebido para atender as especificidades demográficas e culturais da região, com uma abordagem humanizada no atendimento aos pacientes. O planejamento considerou não apenas as demandas epidemiológicas do estado, mas também a necessidade de oferecer um ambiente acolhedor e eficiente, visando melhorar a experiência do paciente e de seus familiares durante o período de internação.

A implementação do HEURO representa uma oportunidade de modernizar a infraestrutura hospitalar de Rondônia, substituindo o antigo Hospital João Paulo II, cuja estrutura se tornou insuficiente para atender às demandas crescentes. A localização estratégica do HEURO em Porto Velho permitirá atender não apenas à população da capital, mas também aos pacientes oriundos de outros municípios e até mesmo de estados vizinhos, como Acre e Amazonas, ampliando sua importância como centro de referência regional.

Além de oferecer serviços especializados e infraestrutura moderna, o HEURO foi planejado para ser um modelo de excelência em gestão hospitalar. A unidade deverá ser monitorada por indicadores de desempenho, garantindo a eficiência no uso dos recursos públicos e a qualidade na assistência oferecida. Esse modelo visa atender às expectativas crescentes da população por serviços de saúde especializados, enquanto fortalecia a capacidade do estado em responder a situações de emergência e alta complexidade.

Fonte: Anexo Perfil Assistencial - Hospital de Urgência e Emergência de Rondônia (0055023528).

JUSTIFICATIVA PARA A CONTINUIDADE DO PROJETO DO HOSPITAL DE URGÊNCIA E EMERGÊNCIA DE RONDÔNIA (HEURO)

A continuidade do projeto do Hospital de Urgência e Emergência de Rondônia (HEURO) é uma prioridade estratégica para o Estado de Rondônia, como demonstram os esforços realizados ao longo dos últimos anos e os documentos analisados. A unidade, concebida para ser a principal referência em média e alta complexidade no estado, foi projetada para substituir o atual Hospital João Paulo II, cuja infraestrutura apresenta limitações severas, inviabilizando o atendimento adequado às demandas crescentes da população.

O projeto do HEURO passou por diversas fases, desde sua concepção até os modelos de contratação adotados. Inicialmente, optou-se pelo modelo Built to Suit (BTS) por meio do Contrato nº 0007/SESAU/PGE/2022. Este modelo, amplamente reconhecido por sua capacidade de alocar riscos da construção ao contratado, foi estruturado a partir de estudos técnicos e jurídicos realizados por consultorias especializadas, que incluíram análises detalhadas de viabilidade econômico-financeira e planejamento estratégico. Esses estudos forneceram uma base sólida para o planejamento e execução do projeto, evidenciando o compromisso do Estado com soluções inovadoras e alinhadas às melhores práticas de mercado.

O processo licitatório para o BTS foi conduzido com rigor técnico e legal, culminando na celebração do contrato em janeiro de 2022. Após a assinatura, foi iniciada a fase de elaboração e aprovação dos projetos técnicos, com a

obtenção de licenças e autorizações necessárias, como a Licença de Obras nº 198/2023. No entanto, durante a execução do contrato, constatou-se que a contratada não conseguiu avançar no cronograma conforme pactuado, o que resultou em atrasos significativos na execução física da obra. Apesar das notificações e das tentativas de solucionar as dificuldades encontradas, a continuidade do contrato mostrou-se inviável. Isso culminou na rescisão consensual do contrato em novembro de 2024, após um procedimento de mediação.

Um ponto relevante dessa rescisão foi a cláusula que garantiu à Sociedade de Propósito Específico (SPE) contratada o direito de continuidade da construção e do uso dos projetos técnicos já aprovados, uma vez que estes estavam sob sua propriedade. Diante desse cenário, o Estado de Rondônia preserva, como base documental, o perfil assistencial da unidade e os estudos técnicos realizados durante o processo de licitação. No entanto, qualquer nova tentativa de viabilizar o HEURO dependerá de uma estruturação completamente nova, podendo incluir tanto a construção de uma unidade hospitalar quanto a adaptação de um imóvel existente.

A análise da documentação reforça que o projeto do HEURO é indispensável para a rede de saúde estadual. A atual situação do Hospital João Paulo II, com instalações obsoletas e superlotação, exige uma solução urgente e eficaz. Além disso, o HEURO foi planejado para atender às demandas de alta complexidade, incorporando 399 leitos, sendo 64 de UTI, e infraestrutura moderna com nove salas cirúrgicas e serviços especializados. Sua localização estratégica em Porto Velho permitiria atender não apenas a população local, mas também pacientes oriundos de estados vizinhos, consolidando sua relevância regional.

A análise também destaca o impacto significativo que a conclusão do HEURO terá na saúde pública de Rondônia. A unidade proporcionará um aumento imediato da capacidade de atendimento hospitalar, reduzirá a necessidade de transferências interestaduais e desafogará unidades atualmente sobrecarregadas. O modelo de gestão planejado, por meio da Parceria Público-Privada (PPP) homologada em 2023, é outro fator relevante. A PPP foi estruturada para equipar e operar o hospital, garantindo eficiência na gestão e serviços de qualidade para a população. No entanto, a assinatura do contrato da PPP está diretamente vinculada à conclusão das obras, o que reforça a urgência de avançar com o projeto.

O Estado de Rondônia, com base na legislação vigente, dispõe de instrumentos legais e modelos de contratação inovadores que podem ser utilizados para viabilizar o HEURO, como a Nova Lei de Licitações e Contratos (Lei nº 14.133/2021), a Lei das PPPs (Lei nº 11.079/2004) e a Lei Complementar Estadual nº 1.051/2019, que regulamenta o modelo Built to Suit (BTS) no estado. Esses marcos regulatórios permitem abordagens flexíveis e eficientes, adaptáveis tanto para uma nova construção quanto para a reforma de imóveis existentes. Entre as alternativas analisadas, o modelo Built to Suit (BTS), foi apontado nas avaliações técnicas e nas consultorias contratadas como uma solução alinhada às necessidades do projeto. Os estudos destacaram que o BTS apresenta vantagens específicas em relação às modalidades tradicionais e de Parceria Público-Privada (PPP), especialmente no que diz respeito à celeridade na execução do contrato e à transferência de responsabilidades pela construção e gestão inicial da infraestrutura para o contratado. As análises também ressaltaram que esse modelo, quando implementado de forma alinhada às diretrizes técnicas e operacionais do hospital, permite maior eficiência administrativa, contribuindo para a simplificação dos processos e mitigação de riscos. Essas conclusões refletem os resultados detalhados apresentados ao longo da estruturação do projeto e embasam sua viabilidade jurídica e econômica.

A análise técnica dos documentos evidencia que a continuidade do projeto é imprescindível para garantir a eficiência e a sustentabilidade da rede estadual de saúde. Além disso, o aproveitamento dos estudos e modelagens já realizados reduz o tempo necessário para uma nova estruturação, otimizando recursos e mitigando riscos. A entrega do HEURO dentro do prazo de gestão vigente, até 2026, consolidará um legado de modernização e eficiência na saúde pública, proporcionando à população de Rondônia uma unidade hospitalar moderna, funcional e capaz de atender às demandas de forma digna e qualificada.

5.8. DA PRÉ-QUALIFICAÇÃO

5.8.1. **Pré-qualificação:** A pré-qualificação, prevista no art. 80, é um procedimento técnico-administrativo que seleciona previamente:

5.8.1.1. Licitantes: Empresas que comprovem capacidade técnica e condições de habilitação para futura licitação;

5.8.1.2. Bens: Produtos que atendam aos requisitos técnicos ou de qualidade definidos pela Administração.

5.8.1.3. Esse processo agiliza a futura licitação, pois os participantes já estão previamente qualificados. A pré-qualificação pode ser parcial ou total e permanece aberta para novos interessados.

5.8.2. Em observância as principais características e aplicabilidades das modalidades supra, a pré-qualificação se torna a modalidade mais viável, que se fundamenta em fatores específicos que demonstram sua necessidade e conveniência.

5.8.3. Conforme previsto no Decreto Estadual nº 28.874/2024, artigo 101, e na Lei Federal nº 14.133/2021, artigo 80, o procedimento de pré-qualificação é um instrumento auxiliar que permite à Administração Pública selecionar previamente empresas ou bens que atendam aos requisitos técnicos, econômicos, jurídicos e fiscais necessários para participar de futuras licitações.

DECRETO Nº 28.874, DE 25 DE JANEIRO DE 2024.

Art. 101. Sempre que a Administração Pública entender conveniente iniciar procedimento de Pré-Qualificação total ou parcial de fornecedores ou bens, na forma do art. 80 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, deverá convocar os interessados para que demonstrem o cumprimento das exigências de qualificação técnica ou de aceitação de bens, conforme o caso.

§ 1º A veiculação do edital de chamamento para a Pré-Qualificação deverá ser objeto de prévia justificativa do órgão requisitante acerca da necessidade da futura contratação e das razões para o uso deste procedimento auxiliar.

5.8.4. Esse procedimento se justifica como uma medida estratégica e eficaz para assegurar maior eficiência e

segurança jurídica nas contratações públicas, bem como:

5.8.4.1. **Complexidade do Objeto da Futura Contratação:** A demanda em questão refere-se à prestação de serviço especializado de locação sob demanda, na modalidade Built to Suit (BTS), para um imóvel destinado ao funcionamento do Hospital de Urgência e Emergência de Rondônia (HEURO). Esse serviço inclui não apenas a disponibilização do imóvel, mas também a execução de todas as adaptações necessárias à conformidade com as normas sanitárias e ambientais aplicáveis à infraestrutura hospitalar de alta complexidade. A pré-qualificação desses fornecedores garante a seleção de empresas aptas a atender aos rigorosos critérios técnicos e operacionais, contribuindo para a mitigação de riscos na futura execução contratual, bem como para a celeridade e eficiência do processo licitatório subsequente.

5.8.4.2. **Redução de Riscos nas Etapas Posteriores:** A pré-qualificação permite a antecipação da análise técnica e documental, mitigando riscos associados à habilitação de fornecedores inadequados e assegurando que apenas empresas com comprovada capacidade participem do futuro certame. Isso contribui para o sucesso do processo licitatório e da execução contratual.

5.8.4.3. **Agilidade e Eficiência no Processo Licitatório:** Com os participantes previamente qualificados, as etapas subsequentes do futuro processo licitatório serão mais ágeis, permitindo foco na análise de propostas e critérios objetivos de julgamento. Esse benefício é essencial para projetos com prazos e metas definidas.

5.8.4.4. **Ampla Publicidade e Participação:** A pré-qualificação garante a ampla divulgação do edital de chamamento, conforme disposto no Decreto Estadual nº 28.874/2024, artigo 101, § 6º, assegurando a participação de empresas interessadas e promovendo um ambiente competitivo e transparente.

5.8.4.5. **Avaliação Prévia do Interesse na Futura Contratação:** A pré-qualificação também se apresenta como um importante mecanismo para avaliar, de forma antecipada, o interesse do mercado na futura contratação. Por meio da pré-qualificação é possível identificar potenciais fornecedores que possuam as condições técnicas, econômicas e operacionais exigidas. Essa avaliação prévia reduz incertezas quanto à existência de participantes adequados e capacitados para atender à demanda específica do projeto, garantindo que o processo licitatório subsequente não seja prejudicado por ausência de competidores qualificados.

5.8.5. Para os fins da Lei nº 14.133/2021, considera-se pré-qualificação o “*procedimento seletivo prévio à licitação, convocado por meio de edital, destinado à análise das condições de habilitação, total ou parcial, dos interessados ou do objeto*” (art. 6º, inciso XLIV da Lei nº 14.133/2021). Trata-se de um instrumento estratégico e auxiliar da Administração Pública, que permite a avaliação prévia dos fornecedores ou bens, com o objetivo de otimizar a futura contratação, garantindo maior celeridade, eficiência e segurança jurídica no processo licitatório.

5.8.6. Conforme prevê o art. 80 da Lei nº 14.133/2021, que detalha a pré-qualificação, trata-se de procedimento técnico-administrativo para selecionar previamente:

I – licitantes que reúnam condições de habilitação para participar de futura licitação ou de licitação vinculada a programas de obras ou de serviços objetivamente definidos;

II – bens que atendam às exigências técnicas ou de qualidade estabelecidas pela Administração.

5.8.7. Nos moldes da Lei nº 14.133/2021, a pré-qualificação permite a antecipação da análise da qualificação dos fornecedores e bens, não para uma disputa específica, mas como mecanismo facilitador em contratações recorrentes para a Administração contratante.

5.8.8. Esse procedimento é especialmente útil em contratações de grande porte ou complexidade técnica, como no caso de imóvel destinado ao funcionamento do Hospital de Urgência e Emergência de Rondônia (HEURO). Ao antecipar a análise da qualificação dos fornecedores ou bens, a Administração reduz riscos e simplifica as etapas do futuro certame.

5.8.9. De acordo com o disposto no § 2º do art. 80 da nova Lei de Licitações, o procedimento de pré-qualificação ficará permanentemente aberto para a inscrição, permitindo que, a qualquer momento, novos interessados demonstrem o atendimento aos requisitos fixados no edital de chamamento público e sejam pré-qualificados ou tenham seus bens pré-qualificados. Posteriormente, quando a Administração instaurar processo licitatório, os fornecedores pré-qualificados estarão dispensados de comprovar o preenchimento dos requisitos de habilitação que já foram avaliados e os licitantes que cotarem bens pré-qualificados terão a certeza de que suas propostas atendem aos requisitos técnicos definidos no edital.

5.8.10. Além disso, conforme estabelecem os §§ 5º a 7º do art. 80 da Lei nº 14.133/2021, os “*bens e os serviços pré-qualificados deverão integrar o catálogo de bens e serviços da Administração*” e a “*pré-qualificação poderá ser realizada em grupos ou segmentos, segundo as especialidades dos fornecedores*”. Além disso, a “*pré-qualificação poderá ser parcial ou total, com alguns ou todos os requisitos técnicos ou de habilitação necessários à contratação, assegurada, em qualquer hipótese, a igualdade de condições entre os concorrentes*”. Qualquer que seja o modelo de pré-qualificação adotada – total ou parcial, o § 9º do art. 80 da nova Lei de Licitações define que os “*licitantes e os bens pré-qualificados serão obrigatoriamente divulgados e mantidos à disposição do público*”.

5.8.11. O procedimento de pré-qualificação deverá ser conduzido por órgão ou comissão designada para tanto, que terá o prazo máximo de 10 (dez) dias úteis para examinar a documentação apresentada pelo interessado e determinar

correção ou reapresentação de documentos, caso se mostre necessário, com vistas à ampliação da competição (art. 80, § 4º).

5.8.12. Sobre prazos, o § 8º do artigo em exame estabelece que a pré-qualificação terá validade:

I – de 1 (um) ano, no máximo, e poderá ser atualizada a qualquer tempo;

II – não superior ao prazo de validade dos documentos apresentados pelos interessados”.

Ao que tudo indica, a melhor interpretação é o sentido de que deve prevalecer o prazo que vencer antes.

5.8.13. Outrossim, a Lei nº 14.133/2021, no § 10 do art. 80, admite que a “licitação que se seguir ao procedimento da pré-qualificação poderá ser restrita a licitantes ou bens pré-qualificados”.

5.8.14. Assim, conclui-se que é necessário realizar a pré-qualificação para garantir que haverá interessados na futura contratação, que possuam condições técnicas, econômicas e operacionais, destinado ao funcionamento do Hospital de Urgência e Emergência de Rondônia (HEURO), dada a complexidade e especificidade do projeto, que exige uma infraestrutura compatível com serviços de alta complexidade e atendimento de urgência e emergência, a pré-qualificação permitirá antecipar a análise técnica e documental dos interessados, assegurando que apenas empresas com comprovada capacidade técnica e econômico-financeira participem do futuro certame.

6. DA JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO (OU NÃO) NA SOLUÇÃO

6.1. Segundo o autor Marçal Justen Filho:

"A primeira finalidade da Lei é evitar contratações administrativas defeituosas, assim entendidas aquelas que se inviabilizem ao longo da execução do objeto ou que não assegurem o aproveitamento mais eficiente dos recursos públicos. Outra finalidade legal é promover uma licitação satisfatória, reduzindo o risco de conflitos, impugnações e atrasos. A definição do contrato e a fixação das condições da licitação. Para atingir essas duas finalidades, é imperioso que a Administração identifique de modo perfeito o objeto a ser executado, a presença dos requisitos legais de admissibilidade da contratação e a conveniência da solução a ser adotada para execução do objeto contratado. Essa é a primeira etapa a ser cumprida pela Administração."

6.2. A partir dessas premissas é que se deve avaliar o parcelamento do objeto, sem esquecer que, a rigor, objetos divisíveis, complexos ou de naturezas distintas devem ser parcelados em itens independentes com vistas à ampliação da competitividade – princípio básico da licitação –, propiciando, assim, que os licitantes apresentem propostas individualizadas para cada um deles, de acordo com suas condições, e, igualmente, que o julgamento seja feito em relação a cada qual, o que usualmente resulta em preços mais vantajosos. O não parcelamento do objeto, seja para os fins da adoção de um objeto único ou mesmo do agrupamento de itens em lotes – que por óbvio devem guardar compatibilidade entre si, admitir julgamento com base em um mesmo critério e permitir execução por um mesmo fornecedor –, por sua vez, deve ser visto com cautela e exige justificativa adequada e consistente, já que ao menos em tese reduz a competitividade, na medida que impõe a cotação do global ou de todos os itens que compõem cada lote pelos particulares, e pode também não resultar na escolha da proposta efetivamente mais vantajosa, em virtude de o julgamento considerar o custo total do objeto ou de cada lote definido, conforme o caso, e não dos itens isolados. Bem por isso é que a decisão relativa à divisão ou não do objeto deve ser motivada em cada caso concreto e deve ser precedida de estudos do mercado específico ainda na fase interna da contratação, que evidenciem a vantagem sob a ótica técnica e/ou econômica.

6.3. O não parcelamento da contratação neste processo tem como justificativas:

- Necessidade de preservar a integridade qualitativa do objeto, uma vez que vários fornecedores poderão oferecer itens/serviços incompatíveis, pois a contratação tem a finalidade de formar um todo por funções a que se destinam;
- Possibilidade de estabelecimento de um padrão de qualidade e eficiência que pode ser acompanhado ao longo dos serviços, o que fica sobremaneira dificultado quando se trata de diversos prestadores de serviços (suporte, garantia, etc).

6.4. Além disso, a opção pelo não parcelamento não tem a finalidade de reduzir o caráter competitivo da licitação, visa, tão somente, assegurar a gerência segura da contratação, e principalmente, assegurar, não só a mais ampla competição necessária em todo processo licitatório, mas também, atingir a sua finalidade e efetividade, que é a de atender a contento as necessidades da Administração Pública.

7. PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS SOB A FORMA DE CONSÓRCIO

7.1. É permitida a participação de consórcios na presente pré-qualificação, desde que atendam aos seguintes requisitos:

a) **Consórcio:** Consórcio é a união temporária de duas ou mais pessoas jurídicas para a execução conjunta de um determinado contrato.

b) **Contrato de Consórcio:** Os consorciados deverão apresentar cópia autenticada do contrato de consórcio, indicando a participação de cada consorciado, a forma de gestão do consórcio e a responsabilidade solidária de todos os consorciados pelas obrigações assumidas.

c) **Habilitação:** Cada consorciado deverá atender, individualmente, a todos os requisitos de habilitação estabelecidos neste edital.

d) **Proposta:** A proposta deverá ser única e assinada por todos os consorciados ou por procurador devidamente constituído.

e) **Responsabilidade:** Todos os consorciados serão solidariamente responsáveis pela execução do contrato.

7.2. Justificativa dos Requisitos:

- **Contrato de Consórcio:** A exigência do contrato de consórcio formaliza a união entre as empresas e define os direitos e deveres de cada uma.
- **Habilitação Individual:** Assegura que cada membro do consórcio possui a capacidade técnica e financeira para participar da licitação.
- **Proposta Única:** Garante a unidade da proposta e facilita a avaliação.
- **Responsabilidade Solidária:** Protege a Administração Pública, garantindo que todos os consorciados respondam pelas obrigações assumidas.

7.3. Ao permitir a participação de consórcios, a Administração Pública demonstra abertura para soluções inovadoras e aumenta as chances de encontrar a proposta mais adequada para a prospecção de mercado imobiliário do Hospital Heuro.

8. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. Após análise detalhada dos cenários e alternativas disponíveis, realizado no Estudo Técnico Preliminar 71 (0055140708), considerando os requisitos legais, técnicos e operacionais, a solução mais adequada para atender à demanda será a de **Locação sob encomenda, Built to Suit (BTS), de imóvel destinado ao funcionamento do Hospital de Urgência e Emergência do Estado de Rondônia (HEURO), abrangendo a adequação do imóvel às necessidades específicas da Administração Pública e os serviços necessários para garantir sua plena funcionalidade e condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual**, a ser contrato em licitação futura, restrita a participação de fornecedores pré-qualificados pela Secretaria de Estado da Saúde. Essa escolha fundamenta-se em critérios previstos na Lei Complementar nº 1.051/2019, bem como nas limitações e inviabilidades de outros modelos avaliados.

8.2. Realização de Nova Construção

8.2.0.1. A construção de um novo hospital foi analisada com base em tentativas anteriores realizadas pelo Governo de Rondônia. Conforme descrito no Documento de Oficialização de Demanda nº 23/2024/SESAU-DE (0054993299), houve múltiplas iniciativas para construir uma unidade que atendesse às necessidades do HEURO. Entretanto, todas essas tentativas enfrentaram entraves técnicos, financeiros e administrativos que inviabilizaram sua conclusão □.

8.2.0.2. O Processo Administrativo nº 01.1115.00040.0000/2013 resultou na assinatura do contrato nº 080/PGE-2014 para a construção de um hospital, mas a execução da obra foi extremamente ineficiente, com apenas 6,45% do projeto concluído após 15 medições, culminando na rescisão do contrato.

8.2.0.3. Em 2016, nova tentativa foi feita por meio da Concorrência Pública nº 047/2016/CELPE/PIDISE. Apesar de um planejamento mais robusto, o processo foi revogado em 2017, devido a problemas relacionados à gestão dos recursos do Programa Integrado de Desenvolvimento e Inclusão Social (PIDISE).

8.2.0.4. A partir de 2017, novas abordagens foram estudadas para viabilizar a construção do hospital. O Processo Administrativo nº 0036.051723/2017-16 foi encerrado, dando lugar ao Processo nº 0036.563415/2019-09, com foco na realização de um estudo de viabilidade técnica para a construção do Hospital de Urgência e Emergência de Rondônia (HEURO) utilizando a modalidade Built to Suit (BTS). Esse modelo de contratação, amplamente utilizado no setor privado, consiste em construir o imóvel sob medida para atender às necessidades específicas da administração pública, com pagamentos diluídos ao longo de um contrato de locação de longo prazo. O estudo apontou que o BTS apresentava maior vantajosidade para a administração, tanto em termos de eficiência econômica quanto de redução de riscos de execução. Com base nesses resultados, foi instruído o processo licitatório nº 0036.051446/2021-28, com previsão de realização de um leilão em 07/06/2021.

8.2.0.5. O leilão foi realizado, e a continuidade do projeto deu origem ao Contrato nº 0007/SESAU/PGE/2022, que previa a construção do hospital utilizando o modelo BTS. Contudo, apesar das expectativas criadas, o contrato também enfrentou entraves administrativos e jurídicos que impediram a execução da obra. O projeto acabou sendo paralisado e posteriormente rescindido, mais uma vez deixando a população desassistida de uma solução definitiva para os problemas crônicos do sistema de saúde.

8.2.0.6. Esses insucessos demonstram a complexidade de viabilizar uma nova construção, principalmente devido à dependência de recursos financeiros vultosos e à alta probabilidade de atrasos e interrupções. Além disso, a nova construção demandaria prazos significativamente mais longos, incompatíveis com a urgência do atendimento da população.

8.2.1. Reforma ou Readequação de Imóvel Próprio

8.2.1.1. O único imóvel disponível para reforma seria o atual Hospital João Paulo II (JPII), que, conforme o Documento de Oficialização de Demanda nº 23/2024/SESAU-DE (0054993299), apresenta infraestrutura obsoleta, superlotação crônica e limitações severas para comportar as atividades de um hospital de alta complexidade.

8.2.1.2. Para além, a reforma desse imóvel deixaria a unidade hospitalar indisponível durante o período das obras, agravando a já crítica situação de saúde pública no estado. Outrossim, o custo e o tempo para adequação seriam elevados, sem garantia de atender às necessidades específicas do HEURO □

8.2.2. Locação Convencional ou Aquisição de Imóvel

8.2.2.1. A Diretoria Executiva da Secretaria de Estado da Saúde de Rondônia, através do Documento de Oficialização de Demanda nº 23/2024/SESAU-DE (0054993299, traz suas considerações sobre o modelo *Built to Suit* (BTS):

O modelo Built to Suit (BTS), ou "construído para atender", refere-se a uma modalidade de contrato de locação em que o imóvel é projetado, desenvolvido ou adaptado sob medida para atender às necessidades específicas do locatário. Esse modelo caracteriza-se por uma relação contratual de longo prazo, na qual o locador, geralmente uma incorporadora ou construtora, assume os riscos associados à construção ou à adaptação do imóvel, enquanto o locatário se compromete a utilizar o imóvel por um período estendido. O objetivo é garantir o retorno do investimento inicial do locador e proporcionar ao locatário um imóvel que atenda plenamente às suas demandas operacionais.

A regulamentação desse modelo no Brasil é fundamentada na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), que foi alterada pela Lei nº 12.744/2012, a qual introduziu o artigo 54-A. Esse dispositivo legal estabelece as condições específicas para os contratos de BTS, permitindo que as partes incluam cláusulas de renúncia ao direito de revisão do valor do aluguel durante a vigência do contrato, além de detalhar as condições para rescisão antecipada. Essa regulamentação conferiu maior segurança jurídica a esse tipo de contrato, tornando-o uma opção amplamente adotada tanto no setor privado quanto no setor público, especialmente em projetos de infraestrutura e serviços essenciais.

Os contratos BTS podem ser classificados em diferentes modalidades, dependendo da forma como o imóvel é entregue ao locatário e de sua integração em operações maiores, como Parcerias Público-Privadas (PPPs). Entre os modelos mais comuns estão: a **CONSTRUÇÃO NOVA** (Greenfield), em que o locador desenvolve o imóvel do zero com base nas especificações fornecidas pelo locatário, ideal para projetos complexos como hospitais e centros logísticos; a **ADAPTAÇÃO DE IMÓVEL EXISTENTE** (Brownfield), na qual o locador reforma uma edificação já existente para atender aos requisitos do locatário, reduzindo o tempo de entrega; e o **CONTRATO TURNKEY** (chave na mão), que envolve a entrega do imóvel pronto para uso, incluindo todas as instalações e equipamentos necessários. Além disso, há a modalidade vinculada a PPPs, em que o imóvel construído ou adaptado integra contratos de concessão administrativa ou patrocinada, garantindo a operação de serviços públicos.

Para que um contrato de BTS seja viável e eficaz, é essencial observar requisitos específicos. Primeiramente, o locatário deve fornecer um detalhamento técnico completo sobre as características do imóvel, como localização, dimensões, funcionalidades e requisitos operacionais. Além disso, o contrato geralmente exige garantias financeiras, como caucões ou seguros, para assegurar o cumprimento das obrigações contratuais. A análise jurídica e econômica é outro aspecto fundamental, pois o contrato deve ser avaliado quanto à sua viabilidade técnica, legal e financeira, considerando os custos de construção e a amortização ao longo do prazo de vigência, que geralmente varia de 10 a 30 anos. Por fim, a execução do projeto deve observar as exigências de licenciamento ambiental, alvarás de construção e conformidade com as normas urbanísticas locais.

No Brasil, a legislação aplicável aos contratos BTS abrange diversas normas. Além da Lei do Inquilinato, a Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021) permite a locação sob medida para atender às demandas específicas da Administração Pública, desde que os princípios de eficiência, economicidade e transparência sejam observados. A Lei das PPPs (Lei nº 11.079/2004) também é relevante, pois prevê o uso de contratos BTS em concessões administrativas e patrocinadas, particularmente em projetos que envolvem a entrega de infraestrutura e serviços públicos. A jurisprudência do Tribunal de Contas da União (TCU) tem reforçado a vantagem desse modelo, destacando-o como uma solução eficiente para ampliar a infraestrutura pública, especialmente em setores como saúde e logística.

O modelo BTS oferece uma série de vantagens, sendo uma solução atrativa tanto para o setor público quanto para o privado. Entre os benefícios, destaca-se a economia de capital, já que o locatário não precisa investir na construção ou aquisição do imóvel. Além disso, o imóvel é customizado de acordo com as especificações do locatário, garantindo plena adequação às suas operações. O risco da construção é transferido ao locador, e os contratos de longo prazo proporcionam previsibilidade financeira às partes envolvidas. Por outro lado, o modelo apresenta desafios. O locatário fica comprometido por um período longo, o que pode limitar sua flexibilidade estratégica. A rescisão antecipada pode gerar custos elevados, devido às multas compensatórias frequentemente previstas no contrato. A dependência do locador também é um ponto crítico, pois a entrega do imóvel no prazo e com a qualidade requerida depende diretamente da capacidade técnica e operacional do locador.

A **Lei Complementar Estadual nº 1.051, de 12 de dezembro de 2019**, do Estado de Rondônia, disciplina a locação de imóveis sob medida no âmbito da Administração Pública Estadual Direta e Indireta. Essa modalidade, conhecida como Built to Suit (BTS), envolve contratos em que o locador constrói ou adapta um imóvel conforme as especificações do locatário, que, no caso, é o Estado de Rondônia.

A lei estabelece diretrizes para a celebração desses contratos, incluindo:

- **Procedimentos de contratação:** Define os critérios e procedimentos que a administração pública deve seguir para contratar locações na modalidade BTS, assegurando transparência e eficiência no processo

licitatório.

- **Prazos contratuais:** Estipula prazos mínimos e máximos para os contratos de locação sob medida, considerando a natureza do investimento e a amortização dos custos envolvidos na construção ou adaptação do imóvel.
- **Cláusulas específicas:** Prevê a inclusão de cláusulas que garantam a adequação do imóvel às necessidades da administração pública, bem como disposições sobre manutenção, responsabilidades das partes e condições para rescisão contratual.

Além disso, a Lei Complementar nº 1.051/2019 altera o artigo 30 da Lei Complementar Estadual nº 609, de 18 de fevereiro de 2011, e acrescenta o artigo 6º-A ao Decreto-Lei nº 17, de 25 de maio de 1982, adequando a legislação estadual às práticas de locação sob medida.

Essa legislação visa proporcionar maior flexibilidade e eficiência na gestão de imóveis pela administração pública estadual, permitindo a utilização de contratos BTS para atender às demandas específicas de infraestrutura e serviços públicos.

8.3. **Atendimento Sob Medida:** O BTS permite a construção ou adaptação do imóvel conforme as especificações detalhadas pela Administração Pública, garantindo que a infraestrutura atenda plenamente às necessidades assistenciais e operacionais do HEURO, incluindo normas sanitárias e ambientais aplicáveis□.

8.4. **Agilidade e Eficiência:** O modelo elimina etapas que costumam ser demoradas em uma nova construção, como desapropriação de terrenos e obtenção de licenças ambientais, garantindo maior agilidade na entrega do hospital.

8.5. **Diluição de Custos:** O pagamento diluído ao longo da vigência contratual reduz o impacto financeiro inicial, possibilitando uma melhor gestão orçamentária e evitando a imobilização de grandes volumes de recursos.

8.6. **Transferência de Riscos:** Os riscos inerentes à construção e manutenção do imóvel são assumidos pelo locador, garantindo que o Estado receba uma estrutura em perfeitas condições de uso.

8.7. **Garantia de Operacionalidade:** O modelo BTS assegura que a unidade hospitalar seja entregue em condições de plena funcionalidade, já que a manutenção predial e outros serviços essenciais durante o contrato são de responsabilidade do locador, conforme previsto no artigo 3º, §4º da Lei Complementar nº 1.051/2019:

§ 4º. Caberá ao contratado a realização de todos os serviços de manutenção predial, incluídas nestas a manutenção estrutural, elétrica, hidrossanitária, hidráulica e, se for o caso, de equipamentos permanentes e acessórios, deixando o imóvel em plenas condições de uso, durante todo o período do contrato.

8.8. **Segurança Jurídica e Operacional:** A reversibilidade do imóvel ao patrimônio público, conforme disposto no artigo 11, IV da LC nº 1.051/2019, garante que o bem possa integrar os ativos estatais ao final do contrato, assegurando o legado público do investimento realizado

IV - o contrato referido no caput poderá prever a reversão dos bens à Administração Pública ao final da locação, mediante expressa previsão no edital.

8.9. Com base nos elementos apresentados, a escolha do modelo *Built-to-Suit* (BTS) alinha-se aos princípios de eficiência, economicidade e interesse público, sendo a única alternativa capaz de viabilizar a construção de um hospital moderno, funcional e apto a atender às crescentes demandas de saúde da população de Rondônia. Essa solução não apenas supera as limitações das alternativas avaliadas, mas também assegura agilidade, sustentabilidade financeira e segurança jurídica para a Administração Pública. Além disso, o modelo BTS evita que os impasses e entraves enfrentados em tentativas anteriores de construção, como atrasos, interrupções e descumprimentos contratuais, voltem a ocorrer, transferindo esses riscos ao locador e garantindo a entrega do hospital dentro dos parâmetros previamente estabelecidos.

8.10. Do Detalhamento da Necessidade

8.10.1. Para atender à demanda do Hospital de Urgência e Emergência de Rondônia (HEURO), o imóvel deverá estar localizado no município de Porto Velho, em uma região estratégica que ofereça acesso facilitado à população, além de vias que permitam deslocamento ágil para ambulâncias, veículos particulares, transporte público e serviços de emergência atendendo integralmente as diretrizes do Plano Diretor do Município de Porto Velho.

8.10.2. O hospital contará com 399 leitos distribuídos estrategicamente para atender às demandas assistenciais, e sua entrega será realizada em duas etapas distintas.

8.10.3. Área total estimada de 30.000 m².

8.10.4. Dimensionada em 75 m² por leito.

8.11. Do Projeto

8.11.1. O projeto será elaborado pela CONTRATADA e submetido à validação pela SESAU, garantindo sua conformidade com os requisitos técnicos e operacionais estabelecidos.

8.11.2. O projeto e a adaptação do imóvel deverão seguir rigorosamente o programa físico-funcional estabelecido no Anexo Perfil Assistencial - Hospital de Urgência e Emergência de Rondônia (0055023528), atendendo integralmente às exigências da RDC 50 do Ministério da Saúde. Isso inclui a adequação dos ambientes, as metragens mínimas e as instalações prediais necessárias, garantindo qualidade e conformidade com as normas sanitárias e de segurança. Além

disso, deverá ser apresentado um Planejamento das Obras, detalhando a entrega do hospital em duas etapas e incluindo a definição da posição do canteiro de obras.

8.11.3. A primeira etapa deverá ser concluída no prazo máximo de 12 meses a partir da emissão da Ordem de Serviço e compreenderá as áreas essenciais ao funcionamento parcial do hospital, incluindo o pronto-socorro, unidade de terapia intensiva (UTI), centro cirúrgico e no mínimo 100 leitos de internação contemplando os ambientes necessários para funcionamento pleno das áreas a serem entregues, garantindo uma capacidade inicial adequada para atender às necessidades de urgência, emergência e internação.

8.11.4. O prazo total para a construção será de 24 meses, sendo a segunda etapa destinada à finalização completa da unidade, sem prejuízo ao funcionamento parcial da estrutura já entregue.

8.11.5. No que se refere aos sistemas prediais, os projetos de instalações elétricas, eletrônicas e hidráulicas deverão ser desenvolvidos para garantir a independência e individualidade dos sistemas entregues em cada etapa, evitando interferências entre as áreas em funcionamento e as obras em andamento.

8.11.6. Custos adicionais decorrentes dessa estratégia de entrega por etapas deverão ser contemplados integralmente na proposta apresentada pela PROPONENTE e, posteriormente, absorvidos pela CONTRATADA.

8.11.7. Essa abordagem permite a funcionalidade parcial da unidade hospitalar em um prazo reduzido, assegurando que os serviços essenciais e urgência e emergência estejam disponíveis à população enquanto se conclui a entrega total do hospital, otimizando a gestão do projeto e atendendo às necessidades de saúde com agilidade e eficiência.

8.12. **Da Manutenção Preventiva e Corretiva**

8.12.1. A responsabilidade pela manutenção predial do imóvel, tanto preventiva quanto corretiva, será integralmente atribuída à CONTRATADA, conforme as condições a serem estabelecidas no futuro certame.

8.12.2. O detalhamento das atividades de manutenção será especificado no Termo de Referência ou documento equivalente, a ser elaborado na etapa subsequente do processo licitatório. Esse detalhamento incluirá as seguintes diretrizes gerais:

8.12.3. **Manutenção Preventiva:** Compreenderá ações programadas para garantir a conservação e o funcionamento adequado da infraestrutura, equipamentos e sistemas do imóvel, de acordo com normas técnicas e requisitos legais aplicáveis.

8.12.4. **Manutenção Corretiva:** Incluirá reparos e ajustes necessários para solucionar falhas ou defeitos identificados durante a operação do hospital, visando preservar a funcionalidade e a segurança do imóvel.

8.13. **Da Disponibilização do Imóvel**

8.13.1. O imóvel a ser disponibilizado pela contratada deverá estar totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, sejam eles judiciais, extrajudiciais ou de natureza real, garantindo plena disponibilidade para a execução do objeto contratual. A exigência de que o imóvel esteja livre e desembaraçado encontra respaldo no art. 11, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre o dever da Administração de assegurar a viabilidade do objeto licitado. Tal dispositivo determina que as condições necessárias para a execução do contrato sejam previamente verificadas, incluindo a regularidade do bem ou serviço a ser contratado, evitando riscos que possam comprometer a execução contratual ou gerar entraves jurídicos.

9. **TRATAMENTO DIFERENCIADO A MPE**

9.1. Em razão do potencial comprometimento na execução do objeto licitatório devido à indivisibilidade do item, a cota de 25% prevista na Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, não será aplicada nesta contratação.

9.2. Igualmente, o critério de exclusividade para Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP) não será implementado, visto que o valor da contratação supera o limite de R\$ 80.000,00, conforme disposto no Art. 48, Inciso I, da mencionada lei.

9.3. Fica dispensado o tratamento favorecido às microempresas e empresas de pequeno porte, conforme os parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº 123/2006, tendo em vista o art. 4º, II, da Lei n. 14.133/2021 que expressamente prevê a inaplicabilidade das disposições da LC 123/2003 no caso de contratação de obras e serviços de engenharia, às licitações cujo valor estimado for superior à receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte.

10. **FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR**

10.1. A presente pré-qualificação tem por objetivo selecionar fornecedores aptos a apresentar propostas em futura licitação restrita, promovida pela Secretaria de Estado da Saúde - SESAU/RO, para o objeto descrito no item 3 deste Edital. A realização desta pré-qualificação se justifica pela necessidade de garantir a eficiência, a economicidade e a segurança da futura contratação, em consonância com os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, previstos no art. 37 da Constituição Federal e no art. 5º da Lei nº 14.133/21.

10.2. A adoção da pré-qualificação, prevista no art. 80 da Lei nº 14.133/21, se mostra necessária em virtude da:

10.2.1. **Complexidade técnica do objeto:** A demanda em questão refere-se à prestação de serviço especializado de locação sob demanda, na modalidade Built to Suit (BTS), para um imóvel destinado ao funcionamento do Hospital de Urgência e Emergência de Rondônia (HEURO). Esse serviço inclui não apenas a disponibilização do imóvel, mas também a execução de todas as adaptações necessárias à conformidade com as normas sanitárias e ambientais aplicáveis à infraestrutura hospitalar de alta complexidade.. A pré-qualificação permitirá selecionar empresas com comprovada expertise e capacidade técnica para atender a essas exigências, minimizando riscos de falhas na execução do futuro contrato.

10.2.2. **Necessidade de avaliação prévia da capacidade das empresas:** Dada a complexidade do projeto, importância estratégica do serviço para a saúde pública, é fundamental avaliar previamente a capacidade técnica, gerencial, econômico-financeira e a idoneidade das empresas interessadas. A pré-qualificação possibilita uma análise mais aprofundada desses aspectos, garantindo a seleção de fornecedores qualificados e aptos a executar o futuro contrato com eficiência e qualidade.

10.2.3. **Número elevado de potenciais licitantes:** A expectativa de um grande número de participantes na futura licitação justifica a pré-qualificação como mecanismo para otimizar o processo licitatório, reduzindo o tempo e o custo da análise de habilitação na fase de licitação propriamente dita.

10.3. A pré-qualificação consistirá na análise da documentação apresentada pelos interessados, com base nos critérios objetivos estabelecidos neste Edital, que abrangem:

10.3.1. **Capacidade técnica:** Comprovação de experiência anterior em projetos similares, qualificação da equipe técnica, etc.

10.3.2. **Capacidade econômico-financeira:** Apresentação de balanços patrimoniais, índices contábeis, certidões de regularidade fiscal, etc.

10.3.3. **Jurídica e Trabalhista:** Apresentação de certidões negativas de débitos, declarações de inexistência de impedimentos para contratar com a Administração Pública, etc.

10.4. Somente os fornecedores que atenderem a todos os requisitos de qualificação definidos neste Edital serão considerados pré-qualificados e estarão aptos a participar da futura licitação restrita, conforme prevê o § 10º do Art. 81 da Lei 14.133/21.

10.5. Ressalta-se ainda que a pré-qualificação terá validade:

I - de 1 (um) ano, no máximo, e poderá ser atualizada a qualquer tempo;

II - não superior ao prazo de validade dos documentos apresentados pelos interessados.

10.6. A futura contratação, restrita aos fornecedores pré-qualificados, se dará por meio da realização de procedimento de **LICITAÇÃO**, na modalidade **CONCORRÊNCIA**, sob a forma **ELETRÔNICA**, modo de disputa **ABERTO**, com adoção do critério de julgamento pelo **MENOR VALOR GLOBAL**.

10.7. Essa escolha é fundamentada na necessidade de garantir uma solução integrada e de alta qualidade que atenda de forma eficaz às exigências de segurança e operacionais da SESAU. Esta abordagem assegura que todos os aspectos críticos da contratação sejam considerados de maneira abrangente, promovendo a escolha da solução mais adequada e eficiente.

10.8. **Da Contratação de Pessoa Física**

10.8.1. Em atenção ao art. 34, inciso XIV do Decreto Estadual nº 28.874/2024, justifica-se a exclusão de participação de pessoas físicas no presente processo, considerando que a Administração Pública tem a obrigação de garantir a segurança e a qualidade dos serviços que contrata. Em razão disso, é importante que os contratados tenham a capacidade técnica e a estrutura necessária para prestar o serviço de forma adequada.

10.8.2. Desta forma, as pessoas físicas, em geral, não possuem a mesma capacidade técnica e estrutura que empresas especializadas. Por isso, a participação de pessoas físicas na contratação pretendida pode colocar em risco a segurança e a qualidade dos serviços a serem prestados.

11. DOS CRITÉRIOS DE PRÉ-QUALIFICAÇÃO

11.1. A empresa interessada em obter a Pré-Qualificação, no âmbito do Estado de Rondônia, deverá protocolar um Requerimento de Qualificação dirigido ao Secretário de Estado da Saúde, devendo ser acompanhado das seguintes documentação técnicas, além das previstas no item 13 deste Edital.

11.1.1. Declaração de disponibilidade de terreno, livre e desimpedido, para a construção ou prédio para adaptação, de acordo com metragens, condições de acessibilidade e demais exigências previstas neste Edital.

11.1.2. Declaração atestando que não há qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a futura locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;

11.1.3. Quando o fornecedor interessado já indicar imóvel construídos ou construídos para esta finalidade, deverão levar em conta todas as necessidades e todas as características técnicas previstas no Anteprojeto.

11.2. A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação às documentações apresentada, inclusive com vistoria do imóvel ou do terreno do futuro imóvel proposto para locação.

11.3. Deverá ser providenciada pelo Licitante, ainda, a “Declaração de Elegibilidade do Terreno” deverá, no mínimo, atestar que:

a) o lote do apresentado é servido por vias de acesso que possibilitem chegar ao imóvel em qualquer clima, e com todos os tipo de veículos. Deve o terreno, ainda, ser localizado próximo a ponto de transporte coletivo, de modo a permitir o acesso também de pedestres ao hospital;

b) devem estar disponíveis rede pública de água, energia e esgoto, sendo tal infraestrutura compatível com o empreendimento, novo HEURO, e dos empreendimentos imobiliários acessórios ao equipamento;

c) o solo é resistente, e capaz de suportar o prédio a ser construído, bem como eventuais empreendimentos imobiliários construído ao seu redor;

d) a edificação é autorizada pela legislação urbanística e edilícia municipal, devendo ser indicada, ainda, a viabilidade de instalação de usos residenciais e não residenciais no entorno do novo hospital.

e) e terreno ou terrenos apresentados pelos licitantes devem ser aptos ao início imediato das obras de implantação do HEURO, com matrículas regulares e desembaraçadas de qualquer gravame que impeça o início de implantação do empreendimento e o desdobro ou parcelamento dos lotes, nos termos do projeto a ser apresentado pelo licitante.

11.4. Para fins de avaliação do empreendimento deverá ser apresentado Plano de Negócios.

11.5. DO PLANO DE NEGÓCIOS

11.5.1. O PLANO DE NEGÓCIOS para o objeto da presente pré-qualificação reunirá o conjunto de informações necessárias para caracterizar o empreendimento, destacando a estratégia de investimentos tendo em vista a demanda esperada (especialmente importante no tocante às edificações a serem exploradas no entorno do imóvel apresentado), indicando receitas, custos principais, principais insumos, etc., e, por fim, fluxo de caixa esmado do negócio, considerando alguns cenários possíveis.

11.5.2. As informações sobre o PLANO DE NEGÓCIOS do contratado deverão ser suficientes a esclarecer os seguintes aspectos de seu empreendimento:

a) sob o aspecto estratégico, deverá conter informações sobre o negócio, suas características, principais riscos, custos, e receitas, e sobre como ele pretende se financiar e se organizar para explorá-lo;

b) sob o aspecto técnico, o PLANO DE NEGÓCIOS versará essencialmente sobre aspectos dos estudos que irão produzir os projetos básicos e executivo da futura contratação, inclusive indicando prazos e condições de entregas dos produtos que permitirão o licenciamento edilício do equipamento público;

11.5.3. O PLANO DE NEGÓCIOS deve ser capaz de demonstrar a capacidade do participante de redigir um plano coerente, do ponto de vista estratégico, bem como avaliar a qualidade técnica das soluções e metodologias nele previstas, sendo este conjunto de informações balizado pela exequibilidade técnica e financeira do plano apresentado.

11.5.4. É preciso apontar que o PLANO DE NEGÓCIOS não vincula as partes contratantes, apenas servindo para confirmar a seriedade das documentações apresentadas – eventuais alterações de desempenho no empreendimento do contratado não vulneram o contrato.

11.6. Os valores a serem apresentados no de plano de negócio devem ser estimativos, considerando o escopo apresentado no presente Edital, estando a contratação futura sujeita a alteração dos valores estimativos, conforme a necessidade desta Secretaria de Estado da Saúde.

11.7. Para fins de pré-qualificação de imóveis passíveis de participar do certame licitatório será promovido um Chamamento Público que deverá seguir o seguinte fluxo:

AVALIAÇÃO	ETAPA	RESPONSÁVEL	CRITÉRIO	TIPO	RESULTADOS	CARÁTER
TÉCNICA	1	SESAU-CEAS - COORDENADORIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA EM SAÚDE	ANÁLISE DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA	OBJETIVO	APROVADO OU REPROVADO	ELIMINATÓRIO

	2	SESAU-CEAS - COORDENADORIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA EM SAÚDE / DIRETORIA EXECUTIVA - SESAU-DE	ANALISE DE PLANO DE NEGÓCIOS	OBJETIVO	RETORNO PARA ESCLARECIMENTOS, APROVADO OU REPROVADO	ELIMINATÓRIO
JURÍDICA	3	SESAU-GECOMP - GERÊNCIA DE COMPRAS	HABILITAÇÃO JURÍDICA	OBJETIVO	RETORNO PARA ESCLARECIMENTOS, APROVADO OU REPROVADO	ELIMINATÓRIO

11.8. Deverão ser apresentadas documentações que substanciem a análise descrita acima.

11.9. A presente pré-qualificação se dará de forma total, conforme previsto no §7º do art. 80 da Lei 14.133, assegurada, em qualquer hipótese, a igualdade de condições entre os concorrentes.

11.10. Somente poderá participar as empresas que atenderem e apresentarem imóveis que atendam os requisitos descritos acima.

11.11. Será fornecida certidão atestando a Pré-Qualificação dos fornecedores e/ou dos bens, renovável mediante a atualização da documentação, conforme art. 104 do Decreto 28.874/24.

11.12. **A documentação prevista neste edital, deverá ser encaminhado a comissão técnica. A protocolização poderá ser feita via e-mail para protocolo@sesau.ro.gov.br ou presencialmente no setor de protocolo, localizado no seguinte endereço: Rua Pio XII, 2986 Bairro Pedrinhas, Edifício Rio Machado - Térreo, Porto Velho, RO CEP 76801-470.**

11.13. O requerimento de qualificação importa total ciência das entidades interessadas nas disposições legais pertinentes e das condições deste Edital.

11.14. DA COMISSÃO TÉCNICA

11.14.1. O procedimento de pré-qualificação será conduzida pela Comissão designada pela Portaria 1105 (0057462337), que terá o prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, passíveis de prorrogação, mediante justificativa técnica, **de acordo com o artigo 101, § 2º do Decreto 28.874/2024** para examinar a documentação apresentada pelo interessado e determinar correção ou reapresentação de documentos, caso se mostre necessário, com vistas à ampliação da competição (art. 80, § 4º).

11.14.2. Sobre prazos, o § 8º do artigo em exame estabelece que a pré-qualificação terá validade:

I – de 1 (um) ano, no máximo, e poderá ser atualizada a qualquer tempo;

II – não superior ao prazo de validade dos documentos apresentados pelos interessados”.

Ao que tudo indica, a melhor interpretação é o sentido de que deve prevalecer o prazo que vencer antes.

12. DA FUTURA LICITAÇÃO

12.1. Será realizada licitação futura pela Secretaria de Estado da Saúde visando a locação sob encomenda, Built to Suit (BTS), de imóvel destinado ao funcionamento do Hospital de Urgência e Emergência do Estado de Rondônia (HEURO), abrangendo a adequação do imóvel às necessidades específicas da Administração Pública e os serviços necessários para garantir sua plena funcionalidade e condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual.

12.2. A eventual futura contratação, restrita aos fornecedores pré-qualificados, será realizada conforme a viabilidade do procedimento, podendo ser efetivada por meio de **LICITAÇÃO**, na modalidade **CONCORRÊNCIA**, sob a forma **ELETRÔNICA**, com disputa **ABERTA** e adoção do critério de julgamento pelo **MENOR VALOR GLOBAL**."

12.3. Só poderão participar da licitação restrita aos pré-qualificados os licitantes que, na data da publicação do respectivo instrumento convocatório já estejam devidamente pré-qualificados ou que já tenham apresentado a documentação exigida para a Pré-Qualificação, ainda que a aprovação do pedido pela Administração Pública esteja pendente de análise.

12.4. Caso o pedido de Pré-Qualificação esteja pendente de apreciação pela Administração e o edital da licitação já tenha sido publicado, conforme previsto no parágrafo anterior, será vedada a correção ou inclusão de documentos prevista no art. 80, § 4º, da Lei Federal nº [14.133](#), de 2021.

12.5. A realização de licitação restrita aos pré-qualificados, trará os seguintes benefícios:

- **Seleção de empresas qualificadas:** A pré-qualificação permitirá selecionar empresas que possuam experiência em projetos de construção e adequação de imóveis para hospitais, garantindo a qualidade e a segurança do imóvel.

- **Agilidade no processo:** Ao selecionar previamente as empresas qualificadas, a licitação restrita será mais rápida e eficiente, reduzindo o tempo necessário para a contratação do imóvel.
- **Redução de custos:** A seleção de empresas qualificadas e experientes pode resultar em propostas mais vantajosas para a administração pública, evitando custos adicionais com retrabalhos ou inadequações do imóvel.

12.6. A realização de licitação restrita a pré-qualificados para a locação sob encomenda (Built to Suit) de imóvel destinado ao funcionamento do HEURO se mostra a medida mais adequada para atender às necessidades específicas da administração pública, garantindo a qualidade, a segurança e a funcionalidade do imóvel, além de otimizar o tempo e os recursos públicos, uma vez que os fornecedores já foram verificados, ocasionando na redução de fracasso da licitação, como na anterior.

12.7. Essa escolha é fundamentada na necessidade de garantir uma solução integrada e de alta qualidade que atenda de forma eficaz às exigências de segurança e operacionais da SESAU. Esta abordagem assegura que todos os aspectos críticos da contratação sejam considerados de maneira abrangente, promovendo a escolha da solução mais adequada e eficiente.

13. DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

13.1. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

13.1.1. Capacidade Técnico-Operacional

A empresa interessada deverá apresentar, no momento da pré-qualificação, a seguinte documentação comprobatória de sua capacidade técnico-operacional:

13.1.2. Certidão de Registro de Pessoa Jurídica junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), válida e emitida na região onde será executado o objeto contratado.

13.1.3. Atestado(s) ou Certidão(ões) de Capacidade Técnico-Operacional fornecido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, em nome da empresa licitante, que comprovem, no mínimo:

- Execução de obras civis de edificação de objetos similares, realizadas em conformidade com a Resolução RDC nº 50, de 21 de fevereiro de 2002, da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA), com área mínima de 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);
- Elaboração de projetos de arquitetura e complementares para unidades hospitalares, com área de, no mínimo, 80% da área prevista para o hospital;
- Execução de serviços de manutenção predial hospitalar em edifícios de, no mínimo, 10.000 m² (dez mil metros quadrados) de área construída, incluindo manutenção de instalações hidrossanitárias prediais, de sistema de hidrantes, detecção, alarme e sinalização de incêndio, de pintura e de instalações elétricas.

13.1.4. No caso de participação de consórcio, será admitido o somatório dos atestados apresentados pelas consorciadas, desde que cada empresa consorciada comprove, individualmente, sua capacidade de executar parcelas relevantes e quantitativamente significativas do objeto licitado.

- Cada empresa consorciada deverá apresentar a documentação de habilitação exigida neste Edital;
- A capacidade técnica do consórcio será representada pela soma da capacidade técnica das empresas consorciadas.

13.2. Qualificação Técnica-Profissional

A empresa interessada deverá apresentar, além dos documentos exigidos para comprovação da capacidade técnico-operacional, os seguintes documentos que atestem a capacidade técnica-profissional de sua equipe responsável pela execução do objeto contratado:

13.3. Certidões de Acervo Técnico (CAT), emitidas pelo CREA/CAU, em nome dos profissionais técnicos indicados, que comprovem a responsabilidade técnica pela execução de serviços similares aos exigidos neste edital, devendo conter as seguintes informações:

- Objeto do contrato;
- Participação efetiva do profissional no empreendimento;
- Período de execução dos serviços;
- Local da execução dos serviços;
- Nome e razão social da empresa contratante;
- Identificação e assinatura do responsável pela emissão do documento, com dados de contato atualizados.

13.3.1. Comprovação de Vínculo Profissional dos profissionais responsáveis técnicos com a empresa licitante, a ser realizada mediante a apresentação de:

- a) Cópia da carteira de trabalho (CTPS) com registro ativo;
- b) Contrato social da empresa, constando o profissional como sócio;
- c) Contrato de trabalho firmado entre a empresa e o profissional indicado;
- d) Declaração de contratação futura, acompanhada de declaração de anuência assinada pelo profissional indicado.

13.3.2. Os profissionais indicados na forma deste item deverão participar da execução dos serviços objeto do contrato, sendo admitida sua substituição apenas por profissionais com qualificação equivalente ou superior, mediante aprovação prévia da Administração Pública.

13.4. Disposições Finais

13.4.1. Todos os documentos apresentados para fins de comprovação de capacidade técnico-operacional e profissional deverão ser originais ou cópias autenticadas.

13.4.2. O não atendimento dos requisitos estabelecidos neste item implicará na inabilitação do interessado no processo de pré-qualificação, sem prejuízo das sanções cabíveis em caso de apresentação de documentos falsos ou declarações inverídicas.

13.5. **Qualificação Jurídica**

13.5.1. No caso de empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede.

13.5.2. Em se tratando de microempreendedor individual – MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <http://www.portaldoempreendedor.gov.br/>.

13.5.3. No caso de sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores.

13.5.4. No caso de sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores.

13.5.5. No caso de cooperativa: ata de fundação e estatuto social em vigor, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, bem como o registro de que trata o [art. 107 da Lei nº 5.764, de 1971](#).

13.5.6. No caso de agricultor familiar: Declaração de Aptidão ao Pronaf – DAP ou DAP-P válida, ou, ainda, outros documentos definidos pelo Ministério do Desenvolvimento Social, nos termos do art. 4º, §2º do Decreto nº 11.476/2023;

13.5.7. No caso de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País: decreto de autorização, e se for o caso, ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

13.5.8. Os documentos acima deverão estar acompanhados da última alteração ou da consolidação respectiva.

13.6. **Relativos à Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista**

- a) inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b) inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- c) regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- d) regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- e) regularidade perante a Justiça do Trabalho;

13.7. **DECLARAÇÕES**

- a) A empresa deverá apresentar declaração de que não emprega menor de 18 anos, conforme disposto no inciso 33 do art. 7º da Constituição Federal.
- b) Apresentar a Declaração de Fato Superveniente.
- c) Apresentar a Declaração de Ciência do Edital.
- d) Apresentar a Declaração de Não Utilização de Trabalho Degradante ou Forçado.

e) Declaração da futura contratada de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social.

14. REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

14.1. A Contratação em tela deverá obedecer, no que couber, ao disposto na Lei Federal nº 14.133 de 1º de Abril de 2021 e suas alterações, bem como as seguintes normas:

14.1.1. Instrução Normativa nº 58, de 08 de agosto de 2022 - Ministério da Economia;

14.1.2. Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024;

14.1.3. Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991;

14.1.4. Lei Complementar nº 1.051, de 12 de dezembro de 2019;

14.1.5. Resolução da Diretoria Colegiada - RDC nº 50, de 20 de fevereiro de 2002 - Aprovar o Regulamento Técnico destinado ao planejamento, programação, elaboração, avaliação e aprovação de projetos físicos de estabelecimentos assistenciais de saúde, anexo a esta Resolução, a ser observado em todo território nacional, na área pública e privada.

15. DOS RECURSOS

15.1. Caberá recurso em face do resultado da Pré-Qualificação, no prazo de 3 (três) dias úteis, contados da publicação, observado o disposto nos arts. 165 a 168 da Lei Federal nº [14.133](#), de 2021 e Decreto 28.874/2024, no que couber.

15.2. A interposição de recurso deverá ser realizada exclusivamente de forma eletrônica, para o e-mail 'fenix.gadsesau@gmail.com', com a apresentação das razões de recurso, devidamente fundamentada.

15.3. Quando o recurso apresentado impugnar o julgamento de habilitação ou inabilitação do licitante:

15.3.1. O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, a qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, encaminhar recurso para a autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

15.4. Os recursos interpostos fora do prazo não serão conhecidos.

15.5. O prazo para apresentação de contrarrazões ao recurso pelos demais interessados será de 3 (três) dias úteis, contados da data da intimação pessoal ou da divulgação da interposição do recurso, assegurada a vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

15.6. O acolhimento do recurso invalida tão somente os atos insuscetíveis de aproveitamento.

15.7. Os autos do processo terão vista franqueada aos interessados, que deverão solicitar através dos e-mails 'fenix.gadsesau@gmail.com' ou através de documento protocolizado nesta Secretaria, a ser comunicado à Comissão de Técnica .

16. DEMAIS CONDIÇÕES

16.1. As omissões, dúvidas e casos não previstos neste instrumento, serão resolvidos e decididos aplicando as regras contratuais e a Lei Federal nº 14.133 de 1º de Abril de 2021 e suas alterações, bem como o Decreto 28.874/2024.

16.2. A Contratada declara, expressamente, que tem pleno conhecimento dos serviços que fazem parte deste contrato bem como os locais de sua execução.

16.3. Cumprir e fazer cumprir, todas as diretrizes, normas, regulamentos impostas por este Edital e seus Anexos.

16.4. Será eleito o foro da Comarca de Porto Velho/RO, com expressa renúncia de qualquer outro, para dirimir os possíveis litígios que decorram do presente procedimento.

16.5. A Administração utilizar-se-á da aplicação de juízo arbitral para dirimir conflitos relativos a direitos patrimoniais disponíveis, conforme disposto na Lei Estadual 407 e Lei n. 9.307, de 1996, alterada pela Lei Federal n. 13.129, de 2015. Tal medida visa o cumprimento ao Art. 11, do referido diploma legal.

16.6. Fica vedado a participação de cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do órgão ou entidade contratante ou de agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, conforme Art. 48, Parágrafo Único, da Lei 14133/2021;

16.7. Certifica-se que esta Secretária de Estado da Saúde atende ao princípio da segregação de funções, conforme art. 7º, §1º, da Lei 14133/21 e art. 12 do Decreto 11246/22.

17. DOS ANEXOS

ANEXO I - Modelo de Plano de Negócios

ELABORADOR:

REVISOR:

BRUNO FELIPE VALERIANO DA SILVA
Coordenador Administrativo - GAD/SESAU-RO

REVISOR TÉCNICO:

Coordenadoria de Engenharia e Arquitetura em Saúde - CEAS
Diretoria Executiva - DE

Autorizo o presente Edital e Anexos, declaro e dou fé destes.

(Assinado Eletronicamente)

MICHELLE DAHIANE DUTRA
Secretária Executiva de Estado da Saúde de Rondônia
SESAU-RO

ANEXO I - Modelo de Plano de Negócios

DIRETRIZES PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS

Este Anexo apresenta as diretrizes e requisitos mínimos do Plano de Negócios, que deverá conter:

- Projeção dos fluxos de caixa anuais durante todo o prazo do contrato.
 - Projeção das Demonstrações Financeiras mínimas anuais durante todo o prazo do contrato.
 - Cronograma físico-financeiro dos investimentos previstos.
 - Detalhamento dos quantitativos e valores das despesas de CAPEX projetadas.
 - Detalhamento dos quantitativos e valores das despesas de OPEX projetadas.
 - Projeção da depreciação dos ativos.
- Detalhamento das projeções de receitas principais e acessórias.
- Detalhamento das bases de cálculo e de alíquotas das premissas tributárias.

Local e data dd/mm/aaaa

Assinatura do Responsável ou Representante Legal da empresa

Nome, Cargo e n. da identidade



Documento assinado eletronicamente por **MICHELLE DAHIANE DUTRA**, **Secretário(a) Executivo(a)**, em 20/02/2025, às 18:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Bruno Felipe Valeriano da Silva**, **Coordenador(a)**, em 20/02/2025, às 18:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Thiago do Carmo Brasil**, **Subcoordenador(a)**, em 20/02/2025, às 19:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Amanda Diniz Del Castillo, Diretor(a) Executivo(a)**, em 21/02/2025, às 09:29, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0057612278** e o código CRC **97CF6479**.

Referência: Caso responda este Edital, indicar expressamente o Processo nº 0036.055593/2024-10

SEI nº 0057612278