



CHAMADA PÚBLICA Nº 001/2022

AVISO DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL

A Superintendência Regional de Saúde de São Mateus – SRSSM, através da Equipe de Pregão Eletrônico, de acordo com o Artigo 24, X, da lei 8.666/93, torna público o presente Edital que tem por objetivo o chamamento de interessados na **LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL URBANO para a instalação da sede da Farmácia Cidadã Estadual de São Mateus.**

1. DO OBJETO

1.1. O objeto da presente Chamada Pública é o recebimento de propostas para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL**, para funcionamento ampliado dos serviços de assistência farmacêutica ambulatorial especializada, ofertados pela **Farmácia Cidadã Estadual de São Mateus**, por um período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por até 60 meses, conforme a lei 8666/93 e **que atenda as especificações contidas no TERMO DE REFERÊNCIA (ANEXO I).**

1.2. A edificação proposta terá seu preço avaliado pela Comissão de Avaliação Imobiliária - CAI da Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos - SEGER (art. 96, III, e art. 100, IV, ambos do Decreto Estadual nº 3.126-R/2012); A inviabilidade de avaliação pela CAI do preço proposto acarretará na desconsideração da respectiva proposta. Em nenhuma hipótese a Superintendência Regional de Saúde de São Mateus – SRSSM se responsabilizará pelos custos incorridos pelos interessados na formulação das suas propostas.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. O Projeto Farmácia Cidadã adota um conceito moderno em farmácias públicas, estruturadas em espaço físico adequado, climatizado e informatizadas, com ênfase na qualidade do atendimento oferecido ao usuário.

Em julho de 2010, foi inaugurada a Farmácia Cidadã Estadual de São Mateus, para atender os seus municípios e mais sete municípios da região norte: Conceição da Barra, Jaguaré, Montanha, Mucurici, Pedro Canário, Pinheiros e Ponto Belo.

A farmácia iniciou suas atividades com 2.192 processos ativos, e atualmente conta com 5.309 processos ativos, que corresponde a um aumento de 142% da demanda. A farmácia foi estruturada em um espaço físico de 200m², na Av. Mateus Cunha Fundão, Boa vista nº 744, e já não comporta mais a demanda de usuários existentes. O espaço de recepção e atendimento é insuficiente para comportar mais longarinas, não sendo possível manter o distanciamento seguro, em especial no período de pandemia. Muitos pacientes têm ficado em



pé do lado de fora na calçada aguardando atendimento, sendo pacientes idosos, portadores de doenças crônicas e deficientes. Outra situação é a área destinada ao armazenamento dos medicamentos, que já está insuficiente, sendo necessário o improvisado de uma outra sala para estocagem das dietas e formulas, como consequência a estocagem fica de forma inadequada, empilhada fora das normas de boas práticas de estocagem, e impossibilitando o recebimento de um volume maior de medicamentos e dietas, conforme fotos em anexo.

Dando continuidade a este Projeto Farmácia Cidadã, considerando que o atual espaço físico da Farmácia Cidadã de São Mateus não atende mais ao conceito proposto, entendemos que há a necessidade de um espaço maior e mais adequado, visto que na inauguração da referida farmácia, iniciamos com uma demanda de aproximadamente 15.830 atendimentos em 2010, para 34.216 atendimentos em 2021, ou seja, em 10 (dez) anos de funcionamento, o número de atendimentos mais que dobrou. Atualmente são abertos em média 129 novos processos por mês.

3. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

- 3.1.** Poderão participar deste certame pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições exigidas neste aviso.
- 3.2.** Não poderão participar deste certame:
- 3.2.1. Interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punidos com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Administração Pública

4. DOS REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL:

- 4.1.** Os imóveis destinados a locação deverão ter as seguintes **características mínimas** para atender as necessidades da Farmácia Cidadã Estadual:
- Localizado na sede do município de São Mateus-ES, em local de fácil acesso à população (ex: ponto de ônibus próximo), inclusive para portadores de necessidades especiais;
 - Pronta disponibilidade para uso (ou em até 60 dias);
 - Ser o imóvel novo ou em bom estado de conservação;
 - Área construída mínima de 350m²;
 - Carga elétrica que permita atender a necessidade de refrigeração de todos os ambientes;
 - Possibilitar instalações elétricas, hidráulicas, em perfeito estado de funcionamento;
 - Possuir entrada para o sistema de telefonia fixa e rede lógica;



- Possuir no mínimo 6 salas/áreas administrativas distintas para instalação dos diversos setores da farmácia, interligados entre si (conforme descrito no item 3);
- Área reservada para estacionamento com, no mínimo, 03 vagas ou estar localizado em região com ruas pouco movimentadas com estacionamento em vias públicas de fácil acesso;
- Área destinada para carga e descarga de medicamentos;
- Área destinada à recepção/dispensação com aproximadamente 120 m²; setor de estoque de medicamentos com aproximadamente 100m² e no térreo;
- Um banheiro masculino e um feminino para usuários, com instalações adequadas para deficientes;
- 01 (UMA) COPA/COZINHA COM REFEITÓRIO;
- Relógio de água e energia independentes (que seja possível aferir a legitimidade jurídica do locador perante o imóvel a ser locado);
- Possuir área útil edificada com acessibilidade total a portadores de necessidades especiais, atendendo as legislações específicas.

5. DA PROPOSTA

5.1. As propostas deverão ser entregues no prazo de 05 dias úteis a contar do dia subsequente à publicação em Diário Oficial do Estado, até as 10hs, quando as mesmas serão abertas e rubricadas. Deverão ser apresentados envelopes lacrados, com os seguintes documentos:

- Preço do aluguel mensal, incluídas todas as despesas com as adequações que se verificarem necessárias, pelo prazo de 12 meses de locação, tendo a proposta, validade de 90 dias;
- Endereço completo do imóvel;
- Certidão atualizada da Matrícula do imóvel edificado no competente Cartório de Registro de Imóveis, que comprove a propriedade do imóvel;
- Planta baixa do imóvel;
- Planta de localização do terreno;
- Caso o imóvel seja reformado para adequação da demanda, indicamos que os dados de área construída, padrão de acabamento e estado de conservação, que interferem diretamente na avaliação do imóvel, deverão ser disponibilizados mediante projeto e memorial;
- Anuência expressa do proprietário da edificação, na hipótese de o proponente não ser o proprietário.
- Declaração de inexistência de débitos junto à municipalidade.
- Declaração de inexistência de débitos junto à concessionária de energia elétrica.
- Declaração de inexistência de débitos junto à concessionária de água e esgoto.
- Declaração de que os proprietários não possuem qualquer vínculo institucional com o governo do estado do espírito santo.



6. DO PROCEDIMENTO DA ANÁLISE DA PROPOSTA:

- **Vistoria:** será realizada vistoria por comissão designada pela SRSSM para verificar o atendimento das especificações da edificação exigidas no termo de referência;
- **Avaliação da Comissão de Avaliação Imobiliária da SEGER:** será solicitada avaliação do preço pela CAI da edificação proposta, que considerará as condições atuais do imóvel;
- **Decisão administrativa sobre a locação:** avaliação qualitativa e avaliação dos aspectos econômicos e sociais da locação será realizada por comissão técnica designada;
- **Prazo:** Até 30 (trinta) dias para a entrega da edificação pronta para uso, a contar da data de publicação do Contrato.

7. DO LOCAL DA ENTREGA DA PROPOSTA:

Os envelopes deverão ser entregues no setor de Recepção da Superintendência Regional de Saúde, localizada na Rodovia Othovarino Duarte Santos, 630 - CEP 29.933-190, Bairro San Remo - São Mateus/ES, aos cuidados da Equipe de Pregão Eletrônico. As propostas deverão ser entregues no prazo de 05 dias úteis a contar do dia subsequente da publicação em Diário Oficial do Estado, até às 10h, quando serão abertas e rubricadas.

8. DO MODELO DE CONTRATO

O contrato a ser assinado pelas partes seguirá o modelo estabelecido pela Procuradoria Geral do Estado (PGE), conforme anexo II.

São Mateus, 16 de março de 2022.

Rogério Pinheiro
Pregoeiro/SRSSM

Aprovo o Edital de Chamada Pública 002/2022.

Edilson Morais Monteiro

Superintendente Regional de Saúde de São Mateus



ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA FCSM/Nº 001/2022

1. QUADRO RESUMO

1.01. Título e Objetivo Geral: Locação de imóvel comercial, para funcionamento ampliado dos serviços de assistência farmacêutica ambulatorial especializada, ofertados pela Farmácia Cidadã Estadual de São Mateus.

1.02. Delimitação do Objeto a ser licitado: Locação de imóvel para funcionamento dos serviços de assistência farmacêutica ambulatorial especializada a ser ofertado pela Secretaria de Estado da Saúde através da Farmácia Cidadã Estadual de São Mateus, em área construída de no mínimo 350 m².

1.03. Modalidade de Licitação e Base Legal: Dispensa de licitação nos termos do Art.24, e Art. 26 da lei 8.666/93 e Decreto Estadual nº 3126-R de 11/10/2012.

1.04. Estimativa de custos global (inciso II, § 2º, art. 40, Lei 8.666/93): em conformidade e proporcionalidade com os valores atualmente praticados, estabelecidos e quantificados por metro quadrado, conforme o contrato Nº 0061/2017; definido pela Comissão de Avaliação Imobiliária - CAI/SEGER.

1.05. Prazo estipulado de vigência contratual/AFM: 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, nos termos do artigo 57 da Lei 8.666/93.

1.06. Informação Orçamentária: Programa de Trabalho: 20.44.901.10.303.0047.2126 - Manutenção das Farmácias Cidadãs Estaduais **Natureza da Despesa:** 3.3.90.36 - Outros Serviços de Terceiros/PF ou 3.3.90.36 - Outros Serviços de Terceiros/PJ -3.3.90.39 **Fonte de Recursos:** 0104.

1.07. Unidade Administrativa responsável pela execução do objeto e fiscalização: SRSSM/ Farmácia Cidadã de São Mateus.

1.08. Equipe responsável pela elaboração do termo de referência:

- Larissa Correia Vasconcelos – Farmacêutica – Coordenadora da Farmácia Cidadã Estadual de São Mateus - (27) 3767- 6602.

1.09. Versão e data do Termo de Referência: Versão 1 – 10/03/2022

1.10. Data prevista para implantação: Imediatamente após publicação do Resumo do Instrumento Contratual, no Diário Oficial do Estado do ES.

1.11. Fiscalização: Larissa Correia Vasconcelos – Farmacêutica SESA/SRSSM – matrícula 3019314 – larissacorreia@saude.es.gov.br – (27) 3767 6602



1. DA JUSTIFICATIVA

O Projeto Farmácia Cidadã adota um conceito moderno em farmácias públicas, estruturadas em espaço físico adequado, climatizado e informatizadas, com ênfase na qualidade do atendimento oferecido ao usuário.

Em julho de 2010, foi inaugurada a Farmácia Cidadã Estadual de São Mateus, para atender os seus munícipes e mais sete municípios da região norte: Conceição da Barra, Jaguaré, Montanha, Mucurici, Pedro Canário, Pinheiros e Ponto Belo.

A farmácia iniciou suas atividades com 2.192 processos ativos, e atualmente conta com 5.309 processos ativos, que corresponde a um aumento de 142% da demanda. A farmácia foi estruturada em um espaço físico de 200m², na Av. Mateus Cunha Fundão, Boa vista nº 744, e já não comporta mais a demanda de usuários existentes. O espaço de recepção e atendimento é insuficiente para comportar mais longarinas, não sendo possível manter o distanciamento seguro, em especial no período de pandemia. Muitos pacientes têm ficado em pé do lado de fora na calçada aguardando atendimento, sendo pacientes idosos, portadores de doenças crônicas e deficientes. Outra situação é a área destinada ao armazenamento dos medicamentos, que já está insuficiente, sendo necessário o improvisado de uma outra sala para estocagem das dietas e formulas, como consequência a estocagem fica de forma inadequada, empilhada fora das normas de boas práticas de estocagem, e impossibilitando o recebimento de um volume maior de medicamentos e dietas, conforme fotos em anexo.

As situações acima descritas estão detalhadas nas fotos anexas ao termo.

Dando continuidade a este Projeto Farmácia Cidadã, considerando que o atual espaço físico da Farmácia Cidadã de São Mateus não atende mais ao conceito proposto, entendemos que há a necessidade de um espaço maior e mais adequado, visto que na inauguração da referida farmácia, iniciamos com uma demanda de aproximadamente 15.830 atendimentos em 2010, para 34.216 atendimentos em 2021, ou seja, em 10 (dez) anos de funcionamento, o número de atendimentos mais que dobrou. Atualmente são abertos em média 129 novos processos por mês.

Dessa forma, apresentamos as justificativas para autorização de locação de imóvel para a Farmácia Cidadã Estadual de São Mateus.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO

A Superintendência Regional de Saúde de São Mateus é um órgão com vinculação direta à Secretaria de Estado da Saúde/SESA, de estrutura administrativa estratégica na gestão do Sistema único de Saúde/SUS em instância regional. A mesma tem como finalidade e responsabilidade, assegurar e garantir a gestão do SUS na Região Norte, competindo-lhe a implementação das políticas nacionais e estaduais de saúde no âmbito regional, assegurando a organização dos serviços, coordenando, monitorando e avaliando as atividades e ações de saúde mediante a promoção e articulações interinstitucionais e de mobilização social. Atualmente, presta apoio institucional e atendimento aos 14 (quatorze) municípios da Região Norte de Saúde.



A Farmácia Cidadã Estadual de São Mateus, por sua vez, é uma unidade da rede SESA, que presta serviços de assistência farmacêutica especializada para os municípios dos referidos municípios.

3. DA ESPECIFICAÇÃO DETALHADA DO OBJETO

3.1. Locação de imóvel comercial, para funcionamento ampliado dos serviços de assistência farmacêutica ambulatorial especializada, ofertados pela Farmácia Cidadã Estadual de São Mateus. O imóvel deverá estar localizado na zona urbana do município de São Mateus, com as características abaixo:

Item	Descrição/Características mínimas
01	<p style="text-align: center;">LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA INSTALAÇÃO DA FARMÁCIA CIDADÃ ESTADUAL DE SÃO MATEUS.</p> <ul style="list-style-type: none">• Localizado na sede do município de São Mateus-ES, em local de fácil acesso à população (ex: ponto de ônibus próximo), inclusive para portadores de necessidades especiais;• Pronta disponibilidade para uso (ou em até 60 dias);• Ser o imóvel novo ou em bom estado de conservação;• Área construída mínima de 350m²;• Carga elétrica que permita atender a necessidade de refrigeração de todos os ambientes;• Possibilitar instalações elétricas, hidráulicas, em perfeito estado de funcionamento;• Possuir entrada para o sistema de telefonia fixa e rede lógica;• Possuir no mínimo 6 salas/áreas administrativas distintas para instalação dos diversos setores da farmácia, interligados entre si (conforme descrito no item 3);• Área reservada para estacionamento com, no mínimo, 03 vagas ou estar localizado em região com ruas pouco movimentadas com estacionamento em vias públicas de fácil acesso;• Área destinada para carga e descarga de medicamentos;• Área destinada à recepção/dispensação com aproximadamente 120 m²; setor de estoque de medicamentos com aproximadamente 100m² e no térreo;• Um banheiro masculino e um feminino para usuários, com instalações adequadas para deficientes;• 01 (uma) copa/cozinha com refeitório;

3.2 DESCRIÇÃO RESUMIDA DOS AMBIENTES ADMINISTRATIVOS QUE DEVERÃO COMPOR O IMÓVEL:

- Salão de atendimento: recepção/abertura de processos/dispensação: com no mínimo 100m² (para 50 lugares);
- Banheiro masculino PNE adaptado para atendimento ao público;
- Banheiro feminino PNE adaptado para atendimento ao público;



- Área para estoque de medicamentos com no mínimo 100m²;
- Sala para Coordenação do Serviço, medindo 9,0m²;
- Sala para consultório farmacêutico/Comissão de Farmacologia e Terapêutica, medindo 9,0m²;
- Sala para assistente social, medindo 7,5m²;
- Sala para digitalização de documentos e telefonia, medindo 5,5m²;
- Sala para atendimento ao munícipe, medindo 5,5m²;
- Banheiro para funcionários;
- Área para copa/cozinha;
- Depósito para material de consumo;
- Área para circulação.

OBS: Os ambientes acima descritos deverão seguir as normas da RESOLUÇÃO-RDC Nº 50, de 21 de fevereiro de 2002, que dispõe sobre o Regulamento Técnico para planejamento, programação, elaboração e avaliação de projetos físicos de estabelecimentos assistenciais de saúde.

3.3. A localização do imóvel deverá ser de fácil acesso aos usuários e servidores, preferencialmente nos seguintes bairros: Boa Vista, Centro, Ideal, Fátima, Inocoop ou Carapina.

3.4. O imóvel deverá ainda obedecer às posturas das legislações municipais, atenderem a lei de zoneamento e não possuir restrição alguma quanto à prestação de serviços oferecidos pela Farmácia Cidadã.

3.5. A adaptação do imóvel, em caso de necessidade, ficará a cargo da Proponente, podendo utilizar divisórias, vidros, ou materiais similares.

3.5.1. A Superintendência Regional de Saúde/Farmácia Cidadã deverá apresentar um memorial descritivo dos espaços físicos necessários para os serviços a serem instalados.

4. DA HABILITAÇÃO TÉCNICA

4.1. O proponente deverá apresentar, juntamente com a proposta, os seguintes documentos:

- a)** escritura pública do imóvel.
- b)** declaração de inexistência de débitos junto à municipalidade.
- c)** declaração de inexistência de débitos junto à concessionária de energia elétrica.
- d)** declaração de inexistência de débitos junto à concessionária de água e esgoto.
- e)** declaração de que não possui qualquer vínculo institucional com a locatária na condição de servidor público.

4.2. Será necessária a realização de vistoria prévia para elaboração de laudo de avaliação do imóvel, contendo a descrição completa do imóvel, melhoramentos existentes e valor mensal avaliado para a locação, pela Comissão de Avaliação Imobiliária, em atendimento ao Decreto Estadual nº 3.126-R, de 11 de outubro de 2012.



5. DA FISCALIZAÇÃO E DO RECEBIMENTO DO OBJETO

5.1. A fiscalização do contrato de Locação será realizada pela servidora Larissa Correia Vasconcelos – Farmacêutica SESA/SRSSM – matrícula 3019314.

5.2. O recebimento do imóvel se dará mediante assinatura do Termo de Recebimento, por ambas as partes, comprovando a adequação do objeto aos termos contratuais.

6. DAS CONDIÇÕES DE FATURAMENTO

6.1. O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária, em conta corrente previamente indicada pelo LOCADOR até o quinto dia útil, depois de transcorrido o mês de locação.

6.2. O LOCADOR deverá arcar com todas as despesas, cujo fato gerador seja antecedente à assinatura do Contrato de locação.

7. A VIGÊNCIA DO CONTRATO OU INSTRUMENTO SIMILAR

7.1. O prazo de vigência contratual será de até 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado até o limite de 60 (sessenta) meses, prevalecendo à forma avencada entre as partes na negociação e se persistir o interesse público e a vantajosidade da contratação.

7.2. Terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do resumo de contrato no Diário Oficial, podendo ser prorrogado nos termos do artigo 57, da Lei Federal nº 8.666/93, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

7.3. É vedada a prorrogação automática do presente contrato.

7.4. A periodicidade de reajuste dos contratos de locação de imóveis, quando couber, será anual e será calculado com base no índice de preços ao consumidor amplo – IPCA.

7.5. O contrato poderá ser rescindido a qualquer momento do período de vigência, desde que devidamente justificado o interesse público, sem que desta ocorra qualquer ônus de qualquer natureza ao LOCATÁRIO.

8. PRAZO DE ENTREGA:

Em até 60 dias após assinatura do contrato, com todas as adequações realizadas, atendidas conforme requisitos do item 3.

São Mateus, ES, 10 de março de 2022



9. ASSINATURAS E APROVAÇÕES:

Larissa Correia Vasconcelos

Nº Funcional - 3019314

Autor do Termo de Referência

APROVAÇÃO:

Edilson Moraes Monteiro

Superintendente Regional de Saúde

Região Norte de Saúde do Estado do Espírito Santo



10. ANEXO

10.1 FOTOS



*Fotos do estoque de medicamentos, sem espaço suficiente para armazenamento adequado;



*Fotos da sala de digitalização e telefonia sendo utilizada para armazenamento das dietas e formulas;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE SAÚDE DE SÃO MATEUS



*Fotos dos usuários esperando atendimento na parte externa da farmácia, sem local adequado;



ANEXO II

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Contrato nº _____
Processo nº _____

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO E

O Estado do Espírito Santo, por intermédio do _____ (nome do Órgão) _____, adiante denominado Contratante, órgão da Administração Direta do Poder Executivo, inscrita no CNPJ sob o nº _____ com sede na _____ (endereço completo) _____, representada legalmente pelo seu Secretário _____ (nome, nacionalidade, estado civil e profissão) _____, CPF/MF nº _____, residente e domiciliado _____ (endereço completo) _____, e a Empresa _____, doravante denominada, adiante denominada LOCATÁRIA, _____ (nome, nacionalidade, estado civil, profissão) _____, residente e domiciliado na _____ (endereço completo) _____, inscrito no CPF/MF sob o nº _____, doravante denominado LOCADOR, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3º do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo nº _____, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, datado de ___/___/___, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1 – DO OBJETO

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na _____ (rua, avenida, número, lote, edifício, bairro, distrito, município, estado), matriculado no Cartório de Imóveis da Comarca de _____ sob o nº _____, livro _____ folha _____.

CLÁUSULA SEGUNDA



2- DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para _____(especificar qual será a destinação do imóvel)_____.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria Geral do Estado.

CLÁUSULA TERCEIRA

3 - DO PRAZO

3.1 - O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em _____ (dia, mês e ano)_____ e cessando de pleno direito em _____(dia mês e ano)_____, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Para a extensão do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria Geral do Estado, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação.

PARÁGRAFO TERCEIRO

É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.



CLÁUSULA QUARTA

4 - DO ALUGUEL

Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, datado de __/__/__, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em R\$ _____(valor por extenso)_____,.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionado nesta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

PARÁGRAFO TERCEIRO

O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou outro índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO QUARTO

Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se a respectiva memorial de cálculo do reajuste.

PARÁGRAFO QUINTO

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

CLÁUSULA QUINTA

5 - DO PAGAMENTO

5.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência todo quinto dia útil do mês subsequente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Na hipótese de atraso no pagamento incidirá multa financeira nos seguintes termos:

$$V.M = V.F \times 12 \times ND$$



100 360

Onde:

V.M. = Valor da Multa Financeira.

V.F. = Valor da Nota Fiscal referente ao mês em atraso.

ND = Número de dias em atraso.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente às disposições da Lei Federal nº 4.320/64, assim como da Lei Estadual nº 2.583/71 (Código Financeiro), e suas alterações posteriores.

PARÁGRAFO TERCEIRO

É defeso ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

PARÁGRAFO QUARTO

O pagamento será realizado através de transferência bancária, para conta corrente a ser informada pelo LOCADOR.

CLÁUSULA SEXTA

6 - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1- As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da atividade nº -, Elemento de Despesa nº do orçamento da (SIGLA DO ÓRGÃO) para o exercício de

CLÁUSULA SÉTIMA

7 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 - O LOCADOR é obrigado a:

I – entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

IV – fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas,



vedada a quitação genérica;

V – pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

VI – pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

VII – pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA OITAVA

8 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1- O LOCATÁRIO é obrigado a:

I – pagar pontualmente o aluguel;

II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

VI – entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;

VII – pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

VIII – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

IX – pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91;

X – permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.



CLÁUSULA NONA

9 - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

9.1 - Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

I - modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

II - rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

- a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
- b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;
- c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO

Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas "b" e "c" desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA

10 - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

10.1 - Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

I - por mútuo acordo entre as partes;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;



IV – em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

PARÁGRAFO ÚNICO

Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11 – DAS BENFEITORIAS

11.1 - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento do LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresso consentimento por escrito do LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

12 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1 - Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.



PARÁGRAFO ÚNICO

O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

13 – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

13.1 - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que, para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros, permanecerá vigente o presente contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

14 – DA PUBLICIDADE

14.1 - O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

15 – DA AVERBAÇÃO

15.1 - O presente contrato será averbado junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

16 – DOS ADITAMENTOS

16.1 - Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Geral do Estado, em conformidade com o disposto no parágrafo único do artigo 21 da Lei Complementar Estadual nº 88/96.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

17 – DO FORO

17.1 - Fica estabelecido o Foro de Vitória, Comarca da Capital do Estado do Espírito Santo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 03



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE SAÚDE DE SÃO MATEUS

(três) vias de igual teor e forma.

Vitória, ____ (dia, mês e ano) ____.

LOCADOR

LOCATÁRIO

Testemunhas:

Nome
Nº CPF ou RG

Nome
Nº CPF ou RG

ASSINATURAS (2)

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

ROGÉRIO PINHEIRO
ADMINISTRADOR
SRSSM - SESA - GOVES
assinado em 16/03/2022 11:18:17 -03:00

EDILSON MORAIS MONTEIRO
SUPERINTENDENTE REGIONAL DE SAUDE QCE-01
SRSSM - SESA - GOVES
assinado em 16/03/2022 12:13:08 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 16/03/2022 12:13:08 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por ROGÉRIO PINHEIRO (ADMINISTRADOR - SRSSM - SESA - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2022-047NM7>