



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

**NUCLEO ESPECIAL PREVENÇÃO E ATENÇÃO ÀS INTOXICAÇÕES
CENTRO DE INFORMAÇÕES ESTRATÉGICAS EM VIGILÂNCIA EM
SAÚDE**

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 006/2021

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL, PARA FUNCIONAMENTO DO NÚCLEO
ESPECIAL PREVENÇÃO E ATENÇÃO ÀS INTOXICAÇÕES , DO CENTRO DE
INFORMAÇÃO E ASSISTÊNCIA TOXICOLÓGICA DO ESPÍRITO SANTO E DO
CENTRO DE INFORMAÇÕES ESTRATÉGICAS EM VIGILÂNCIA EM SAÚDE**



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

1. QUADRO RESUMO

1.01. Título e Objetivo Geral: Locação de imóvel comercial, para funcionamento do Núcleo de Prevenção e Atenção às Intoxicações (NEPAINT), Centro de Informação e Assistência Toxicológica do Espírito Santo (CIATox-ES) e Centro de Informações Estratégicas em Vigilância em Saúde (CIEVS)

1.02. Delimitação do Objeto a ser licitado: Locação de imóvel para funcionamento do NEPAINT e CIATox-ES, em área construída de no mínimo 198m² e funcionamento do CIEVS, em área construída de no mínimo 198m², por licitação nos termos do Art.24, e Art. 26 da lei 8.666/93 e Decreto Estadual nº 3126-R de 11/10/2012

1.03. Modalidade de Licitação e Base Legal: Chamamento público; valor máximo do metro quadrado (m²) – R\$ 55,00 (cinquenta e cinco reais).

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: 10.302.0231.4693.0000 - **Natureza da Despesa:** 3.3..90.36 - Outros Serviços de Terceiros/PF ou 3.3..90.39 - Outros Serviços de Terceiros/PJ - **Fonte de recursos:** 104.

1.07. Unidade Administrativa responsável pela execução do objeto e fiscalização:
NEPAINT /CIEVS

1.08. Equipe responsável pela elaboração do termo de referência:

- Joana Bicalho Valli - Chefe do Núcleo de Prevenção e Atenção às Intoxicações - (27) 3636-7503.
- Nixon Souza Sesse – Medico do Núcleo de Prevenção e Atenção às Intoxicações - (27) 3636-7503.
- Gilton Luiz Almada - Chefe do Centro de Informações Estratégicas em Vigilância em Saúde - (27) 3636-8202

1.09. Versão e data do Termo de Referência: Versão 2.00 – 03/12/2021.

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

1.11. Fiscalização: Joana Bicalho Valli - Chefe do Núcleo de Prevenção e Atenção às Intoxicações - (27) 3636-7503.
Gilton Luiz Almada - Chefe do Centro de Informações Estratégicas em Vigilância em Saúde - (27) 3636-8202



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

2. DO OBJETO

Locação de imóvel comercial, para funcionamento do Núcleo de Prevenção e Atenção às Intoxicações (NEPAINT), Centro de Informação e Assistência Toxicológica do Espírito Santo (CIATox-ES) e Centro de Informações Estratégicas em Vigilância em Saúde (CIEVS), conforme Descrição no **Item 5**.

3. DA CONTEXTUALIZAÇÃO NEPAINT/CIATox

O NEPAINT é uma Unidade Administrativa da Secretaria de Estado da Saúde (SESA), tendo sido criada e incluída na Estrutura Organizacional Básica da Secretaria através da Lei Complementar nº 348, de 22/12/2005 vinculada à Gerência Estratégica de Vigilância em Saúde como um de seus Núcleos constituintes. São atribuições do NEPAINT:

“assessorar, prestar atendimento direto, proceder à avaliação técnica no que se refere à atenção ao intoxicado bem como emitir pareceres para efeito de cadastro de agrotóxico, buscar e divulgar informações epidemiológicas, desenvolvimentos de prevenção, sendo referência técnico-clínica para as notificações regulamentares quanto aos acidentes por animais peçonhentos e agrotóxicos, auxiliar na formação de profissionais com capacidade de diagnosticar e habilidade em tratar adequadamente os intoxicados”. (art. 8º LC 348/2005)

O NEPAINT tem, em sua proposta estrutural, quatro áreas de atuação: Vigilância, Assistência, Formação de Recursos Humanos e Desenvolvimento de ações em educação e pesquisas; cada uma com propostas de ação bem definidas, a saber:

➤ ASSISTÊNCIA

É um serviço de grande importância, desenvolvido através do CIATox-ES, com funcionamento em regime de plantão ininterrupto (24 horas) que abrange todo o Espírito Santo, além de também atender solicitações de outros estados. Conta com uma equipe multidisciplinar composta por médicos, psicóloga, enfermeiras e farmacêutico, além dos estagiários de medicina, enfermagem e farmácia, selecionados através de Edital específico.

A Anvisa caracteriza os CIATox, como um serviço especializado

*“cuja função é fornecer informação e orientação sobre o diagnóstico, prognóstico, tratamento e prevenção das intoxicações e envenenamentos, assim como sobre a toxicidade das substâncias químicas e biológicas e os riscos que elas ocasionam à saúde, **prestando assistência presencial** em qualquer nível de complexidade ao paciente intoxicado e viabilizando análises toxicológicas.” (RDC-Anvisa nº 19/2005; grifo nosso).*



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

As ações na área da Assistência em toxicologia são as mais antigas desenvolvidas pelo Núcleo e são anteriores à própria existência do NEPAINT. O serviço de assistência às intoxicações no Estado remonta ao ano de 1992. Em 2019, adota a nomenclatura CIATox-ES, determinada pela Portaria GM 1678/2015, a qual também estabeleceu a integração de todos os Centros do país na Rede de Atenção às Urgências e Emergências do Sistema Único de Saúde (SUS).

Atualmente a assistência ao paciente intoxicado (intoxicação exógena ou por animais peçonhentos) funciona basicamente por teleconsultoria, devido ao distanciamento dos serviços de pronto atendimento. Os atendimentos presenciais têm sido realizados excepcionalmente, quando se julga necessário, para melhor avaliação dos pacientes internados em serviços de saúde.

➤ **VIGILÂNCIA**

À área de Vigilância compete adoção das medidas de promoção, prevenção e controle das intoxicações, tais como:

- Detectar, registrar e notificar os casos atendidos e investigados;
- Realizar a investigação epidemiológica das intoxicações atendidas nos serviços de saúde;
- Identificar tendências, apontando mudanças na ocorrência das intoxicações através do sistema de notificações;
- Prover estimativas da magnitude da morbimortalidade das intoxicações;
- Identificar fatores de risco associados com a ocorrência das intoxicações;
- Recomendar medidas necessárias para prevenir ou controlar a ocorrência de intoxicações;
- Avaliar os efeitos das medidas de controle.

➤ **FORMAÇÃO DE RECURSOS HUMANOS**

Desenvolve atividades de capacitação de recursos humanos através da oferta de estágios curricular e extracurricular para estudantes de medicina, enfermagem e farmácia; visitas técnicas; campo de prática para os alunos da residência em Saúde Coletiva; aperfeiçoamento de profissionais da saúde, educação e segurança - pública e privada - em nível estadual e municipal, por meio de palestras e cursos.

➤ **DESENVOLVIMENTO DE AÇÕES EM EDUCAÇÃO E PESQUISA**

Consoante à RDC/ANVISA nº 19/ 2005, as ações nessa área visam:

- Produzir material educativo, científico e técnico com foco na prevenção,



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

- diagnóstico e tratamento de intoxicações e na promoção de saúde;
- Participar diretamente ou em convênio com instituições de ensino e pesquisa e em treinamento de equipes de saúde em toxicologia;
 - Manter intercâmbio técnico científico em toxicologia e a elaboração de pesquisas em serviço;
 - Participar e colaborar com órgãos públicos em planos de contingência para o atendimento de acidentes ou catástrofes que envolvem intoxicações;
 - Participar dos programas de análise de risco na área da Toxicologia.

4. DAS JUSTIFICATIVAS

4.1 NEPAINT/CIATox:

Ao longo de 29 anos de existência, o NEPAINT/CIATox-ES manteve-se alinhado com o compromisso de excelência em prestação de serviço de saúde. Entretanto, a falta de estrutura física e de logística adequadas, situação vivenciada nos últimos anos, interfere significativamente na rotina do serviço e reduz suas possibilidades de ação.

A mudança do Pronto Socorro do Hospital Estadual Infantil Nossa Senhora da Glória para o Hospital da Polícia Militar em 2017 provocou o distanciamento de um serviço de urgência e emergência, impedindo o pleno desempenho das funções de educação continuada dos profissionais do CIATox-ES e capacitação em serviço dos estagiários da área da saúde, os quais só interagem com os casos clínicos por via indireta - teleconsultoria e análise de dados e/ou informações relacionadas às intoxicações.

Na assistência em saúde o contato direto com o paciente faz toda a diferença, haja vista que a Associação Brasileira de Centros de Informação e Assistência Toxicológica e Toxicologistas Clínicos (ABRACIT) recomenda o funcionamento dos CIATox em hospitais associados a serviços de emergência, justificando:

*“Os Centros de Informação e Assistência Toxicológica – CIATox são **serviços especializados em prover informações seguras e atualizadas** para colaborar na prevenção, diagnóstico e tratamento das intoxicações, sendo mundialmente **reconhecidos pela OMS como estratégias importantes na área.**”*

*O **contato clínico diário nos hospitais** com as intoxicações e consequentes atividades de ensino e pesquisa **vem a melhorar e aumentar o conhecimento existente na área.**” (grifo nosso).*

Essa mudança também interferiu em outros pontos da rotina do serviço:

- Determinou o fechamento do portão de acesso lateral ao hospital, o que levou ao fechamento da sala de atendimento de psicologia, pois os pacientes não podem circular por dentro do hospital para serem atendidos. O serviço de psicologia do CIATox-ES é responsável pelo acolhimento imediato dos



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

pacientes (crianças, adolescentes e adultos) por tentativa de suicídio, após sua alta da urgência. Esse serviço encontra-se suspenso, o que causa impacto na rede de saúde mental.

- A infraestrutura ficou comprometida pela obra de reforma do antigo espaço do Pronto Socorro. O impacto das inúmeras marteladas e de outros movimentos necessários à realização da obra causou rachaduras no teto e nas paredes, inclusive uma delas estrutural, sendo fator de risco para usuários e servidores do setor.
- Outro fator de risco é o isolamento em que se encontra a unidade, decorrente do fato de que a reforma está inacabada e a obra paralisada, havendo apenas circulação pontual de pessoas pelos corredores e salas vazias. O local fica ainda mais deserto no período noturno, quando ocorrem os plantões realizados pelos profissionais e pelos estagiários de medicina.

Quanto às instalações físicas, o local não conta com rota de fuga em caso de acidentes, como incêndio. O único meio de acesso é por uma escada íngreme sem corrimão adequado impossibilitando, inclusive, a aplicação da Lei nº 13.146/2015 que institui a obrigatoriedade de acessibilidade, visando assegurar a inclusão da pessoa com deficiência através da promoção, em condições de igualdade, do exercício dos direitos e das liberdades fundamentais do cidadão.

Embora o setor funcione com plantões ininterruptos, não há chuveiro nem vestiário, dentre outras necessidades estruturais como descrito na Norma Regulamentadora nº 24/Portaria nº 1.066/2019 que estabelece condições de higiene e conforto e também na Resolução CRM/ES nº 320/2020 que estabelece normas sobre o repouso do médico plantonista.

Durante a pandemia, devido às normas sanitárias (para funcionários e estagiários) de afastamento do serviço mediante apresentação de sintomas gripais, houve a necessidade de contratação de mais profissionais da área de saúde para prestar apoio ao atendimento médico nos plantões. Essa experiência contribuiu para a melhoria da assistência e explicitou a necessidade de compor uma equipe interprofissional efetiva, com vistas ao desenvolvimento de práticas colaborativas e cuidado integral ao paciente. Contudo, o espaço para a acomodação dos profissionais do serviço e estagiários é pequeno e insuficiente para proporcionar um ambiente salutar no trabalho, o que ficou evidente no atual cenário.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

4.2 – CIEVS

O CIEVS ocupa atualmente uma sala de 20m² no prédio da Subsecretaria de Vigilância em Saúde – 3º andar - Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, Nº 2025. Bento Ferreira - CEP 29.050-625 - Vitória – ES. Nesta sala trabalham 10 (dez) profissionais, sendo 06 (seis) servidores e 04 (quatro) residentes do Programa de Residência Multiprofissional em Saúde Coletiva, com carga horária de 40h semanais(8h/dia). Em situação normal esta quantidade de servidor para esta área já é muito prejudicial, piora mais ainda devido a situação pandêmica da COVID-19.

Além disto, não há sala para chefia, impedindo realizar conversas mais reservadas sobre assuntos sensíveis. Todas as vezes que se faz necessária este tipo de conversa, o chefe tem procurar no prédio um local reservado para a reunião.

Nesta sala também há uma mesa de reunião, necessária para realizar as atividades específicas do CIEVS. Isto causa transtorno aos outros que não estão participando da reunião, devido ao barulho, haja vista que na maioria das vezes precisamos usar equipamentos de webconferência.

No prédio atual não há mais espaços para que o CIEVS possa ocupar.

5. DA ESPECIFICAÇÃO DETALHADA DO OBJETO

Locação de imóvel comercial para funcionamento do NEPAINT e CIATox-ES, **localizado próximo de um Pronto Socorro/Pronto atendimento**, de fácil acesso aos usuários e servidores, com as características abaixo:



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

Item	Descrição/Características mínimas	Quant.
01	Área construída de no mínimo 198 m ² (cento e noventa e oito) metros quadrados:	
	NEPAINT/CIATox	
	<ul style="list-style-type: none">• 01 recepção/atendimento/espera com área mínima de 06 (seis) metros quadrados;• Uma sala para atendimento médico teleconsultoria com área mínima de 16 (dezesseis) metros quadrados;• Uma sala para atendimento psicológico com área mínima de 06 (seis) metros quadrados;• Uma sala apoio administrativo com área mínima de 12 (doze) metros quadrados;• Uma sala para chefia com área mínima de 15 (quinze) metros quadrados;• 01 sala para tecnicos com área minima de 09 (nove) metros quadrados;• 02 banheiros (masculino e feminino) com local para banho com área mínima de 04 (quatro)) metros quadrados;• 01 Copa/cozinha com pia com área minima 08 (oito) metros quadrados;• 01 sala para repouso medico com 10 (dez) metros quadrados;• 01 sala para almoxarifado/depósito de materiais e insumos com área minima 09 (nove) metros quadrados;• 01 sala para atividades em grupo e/ou reuniões administrativas com área minima de 16 (dezesseis) metros quadrados;• 01 garagem com mínimo de 2 vagas para veiculo de médio porte com área minima de 23 (vinte e treis) metros quadrados;	01
CIEVS		
<ul style="list-style-type: none">• Uma sala apoio administrativo com área mínima de 09 (nove) metros quadrados;• Uma sala para chefia com área mínima de 09 (nove) metros quadrados;• 02 salas para tecnicos com área minima de 09 (nove) metros quadrados cada;• 01 sala para almoxarifado/depósito de materiais e insumos com área minima 09 (nove) metros quadrados;		



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

- 01 garagem com mínimo de 2 vagas para veículo de médio porte com área mínima de 23 (vinte e três) metros quadrados.

**OBS.: OS BANHEIROS, COPA/COZINHA E SALA REUNIÃO
SERÃO COMPARTILHADAS COM NEPAINT/CIATox**

5.01. LOCALIZAÇÃO: A localização do imóvel deverá estar em rua pavimentada, no máximo 100 metros de distância de um Pronto Socorro/Pronto atendimento, de fácil acesso aos usuários e servidores, preferencialmente nos seguintes bairros: **Bento Ferreira, Praia Suá** e estar próximo a pontos de ônibus.

5.02. INSTALAÇÕES: Possuir todas as instalações elétricas, hidráulicas, de combate a incêndio, de rede telefônica e de dados em perfeitas condições. Possuir medidores de consumo de energia e de água independente. Possuir o fornecimento de energia elétrica em baixa tensão que atenda a demanda dos aparelhos eletro/ eletônicos necessários e luminosidade natural para as áreas. Muro com dispositivo de segurança instalado.

5.03. CONSTRUÇÃO E ACABAMENTO: concreto armado, alvenaria externa de lajota ou bloco de concreto, piso regular, instalações sanitárias e da copa, revestidas com material cerâmico devidamente rejuntado.

5.04. O imóvel deverá ainda obedecer às normas das legislações municipais vigentes, atenderem à lei de zoneamento e não possuir restrição alguma quanto à prestação de serviços oferecidos pelo NEPAINT/CIATox/CIEVS.

5.05. Atender às normas técnicas que regem os serviços de engenharia, bem como atender às exigências da Prefeitura Municipal, da legislação ambiental, da vigilância sanitária, do Corpo de Bombeiros Militar e das concessionárias de serviço público.

5.06. Apresentar disponibilidade de locação imediata e por, no mínimo, 12 (doze) meses, assegurado o reajuste anual do preço contratual, consoante termos estabelecidos em contrato.

5.07. Não haver cobrança de condomínio ou taxas similares.

5.08. O proponente poderá oferecer até 02 (dois) imóveis, com as



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

mencionadas especificações, desde que os mesmos sejam contíguos e possam, juntos, em curto espaço de tempo e sem necessidade de grandes modificações na estrutura e dispêndio financeiro, atender às necessidades e demandas.

5.09. A adaptação do imóvel, em caso de necessidade, ficará a cargo da Secretaria de Estado da Saúde, utilizando divisórias, vidros ou materiais similares de fácil colocação e/ou retirada;

5.10 Caso haja possibilidade e interesse do proponente em fazer as adequações necessárias do espaço físico para utilização do imóvel pelo NEPAINT/CIATox-ES, deverá constar na proposta de locação.

5.11 O NEPAINT/CIATox/CIEVS deverá apresentar um memorial descritivo dos espaços físicos necessários para os serviços a serem instalados.

6. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE.

São obrigações da contratante:

- Pagar à contratada o aluguel do mês de referência até o quinto dia útil do mês subsequente;
- Respeitar todos os itens enunciados no artigo 23 da Lei nº 8.245/91;
- Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário.

7. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA.

São obrigações da contratada:

- Entregar o imóvel em até 30 dias após a assinatura do contrato em estado de servir ao uso a que se destina;
- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel, promovendo às suas expensas os reparos necessários à solução dos problemas de qualquer natureza, seja hidráulico, elétrico, no telhado, entre outros;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

- pretendente ou de seu fiador;
- Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
 - Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
 - Arcar com as despesas extraordinárias, ou seja, as que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, como:
 - a) Obras ou reformas que deverão ser realizadas para manter a estrutura integral do imóvel, ocorridas em razão da variação das condições climáticas;
 - b) Prejuízos ocasionados por incidência de chuvas ou alagamento;
 - c) Pintura das fachadas e muros;
 - d) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;
 - e) Instalação de equipamento de segurança contra incêndio;

8. DAS PENALIDADES.

O descumprimento total ou parcial das condições estabelecidas neste instrumento poderá acarretar a rescisão contratual, nos termos dos artigos 77e 78 da Lei n.º 8.666/93, aplicando-se as penalidades estabelecidas nos artigos 86a 88 da mesma Lei.

9. DA HABILITAÇÃO TÉCNICA

9.01. 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.

9.02. 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.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

10. DA FISCALIZAÇÃO E DO RECEBIMENTO DO OBJETO

10.01. A fiscalização do contrato de Locação será realizada por servidor a ser designado pelo Núcleo de Prevenção e Atenção às Intoxicações/Centro de Informação e Assistência Toxicológica.

11. DAS CONDIÇÕES DE FATURAMENTO

11.01. 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.

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

12. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO OU INSTRUMENTO SIMILAR

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

12.02. 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.

12.03. É vedada a prorrogação automática do presente contrato.

12.04. 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).

12.05. 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.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

13. DAS ASSINATURAS E APROVAÇÕES:

Vitória, ES, 03 de dezembro de 2021

Joanina Bicalho Valli

Chefe do NEPAINT/CIATox-ES

Nixon Souza Sesse

Médico do NEPAINT/CIATox-ES

Gilton Luiz Almada

Chefe do CIEVS

APROVADO POR:

Orlei Amaral

Gerente de Vigilância em Saúde - SESA/GEVS/SSVS



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

ANEXO I

MODELO DO 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 _____.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

CLÁSULA 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.

CLÁSULA 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



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

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



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

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:

$$V.M = V.F \times \frac{12}{100} \times \frac{ND}{360}$$

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



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

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



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

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 contrato;
- 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



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

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 expresse 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 expresse 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



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

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



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE**

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 (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