

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 002/2024

A Secretaria de Estado da Saúde - SES torna pública a realização de **CHAMAMENTO PÚBLICO** de prospecção, no mercado imobiliário do município de Lagarto/SE, de imóveis para locação, visando a instalação de uma base descentralizada do SAMU 192 Sergipe, obedecendo os padrões determinados pelo Ministério da Saúde.

I. DOS REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL

1.1 O imóvel deverá atender às seguintes especificações:

- Localização: Sede do município de Lagarto/SE.
- O imóvel deverá apresentar perfeitas condições de uso, como pinturas de paredes, fachadas, piso de boa qualidade, revestimentos, telhados, além das instalações elétricas e hidrossanitários;
- Acesso privativo e restrito a área locada;
- Medição individualizada de água e energia; Estacionamento coberto para acomodar no mínimo 03 viaturas do SAMU 192 Sergipe medindo 3,50m de altura e 6,50m de comprimento e 2,50m largura.
- Possuir no mínimo 03 quartos, sendo 01 medindo 4,00mX4,00m, os outros dois medindo 3,00mX3,00m, 02 banheiros, 01 sala, 01 copa, 01 área de serviço.
- Área de localização plenamente pavimentada;
- Não deve ser localizado em local ermo;
- Dispor de condições elétricas dimensionadas para atender a demanda de carga de iluminação, lógica, ar-condicionado instalações e acessórios elétricos.

1.2 Deve atender às normas de acessibilidade (NBR 9050/2015) e do Corpo de Bombeiros.

1.3 Caso o imóvel ofertado não disponha de todas as características, as adaptações poderão ser promovidas pela SES após a celebração do contrato ou poderão ser realizadas pelo próprio locador.

1.4 Havendo interesse do locador na realização das adaptações (regime *built to suit*, conforme Leis 8.245/1991 e 10.406/2002, com as inovações promovidas pelas Leis nº 12.744/2012 e 13.190/2015), a proposta deverá contemplar o valor de pagamento mensal a ser somado ao valor do aluguel, de forma que a SES o remunere por esses serviços. A proposta deverá contemplar os valores separadamente: um preço considerando o imóvel nas condições em que se encontra e outro preço ficando o locador responsável por fazer as adaptações necessárias para atender às exigências da SES.

II. DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

2.1 A proposta deverá ser encaminhada contendo os seguintes dados: descrição do imóvel,

localização, área física, instalações existentes e atender as exigências mínimas do Edital, além de conter o valor para a locação mensal, sendo devidamente assinada e datada;

2.2 Deverá estar acompanhada do Título de Propriedade do Imóvel, da planta do imóvel, da Certidão negativa de ônus real que possa pesar sobre o imóvel, da Certidão de quitação do IPTU, da Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física, ou do Contrato Social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica;

2.3 Os demais documentos cadastrais deverão ser apresentados por ocasião da celebração do contrato;

2.4 O envelope contendo a proposta e a documentação deverá ser entregue na Secretaria de Estado da Saúde - SES, localizada na Av. Augusto Franco, 3150 – Ponto Novo – Aracaju/SE, CEP: 49097-67, até 13 horas, do dia 12 de abril de 2024;

2.5 A abertura dos envelopes de propostas protocoladas ocorrerá na Coordenação de Licitação - COOL, às 10 horas do dia 15 de abril de 2024, reservando-se à Secretaria o direito de optar pelo imóvel que melhor atenda às necessidades da Administração, observando os seguintes critérios: localização, área, qualidade do imóvel, adequação, segurança e preço de mercado, devendo o ato ser registrado em ata;

2.6 O resultado será publicado no Portal Comprasnet.SE e, oportunamente, será convocado o proprietário do imóvel para a formalização do contrato, na forma da lei.

2.7 As propostas deverão ser encaminhadas para o e-mail: carlos.santos5@saude.se.gov.br.

2.8 As propostas deverão contemplar os detalhes do imóvel e a planta baixa do imóvel.

2.9 As propostas não são vinculantes, porém serão consideradas para a seleção dos imóveis aptos à locação.

2.10 O Anexo “Minuta de Contrato” apresenta versão preliminar do termo de contratação da locação, incluindo a previsão de que o valor da proposta deverá contemplar os tributos a serem retidos, conforme a natureza jurídica do locador (pessoa física ou jurídica).

2.11 O valor do pagamento mensal proposto (aluguel ou aluguel + adaptações) não poderá ser superior a 1% do valor total do imóvel, nos termos do que dispõe o § 3º do artigo 47-A da Lei 12.462/2011.

2.12 As propostas serão examinadas pela SES que fará contato com os proponentes que atenderem aos requisitos deste Edital, para agendamento de vistoria e, caso a proposta contemple a realização de adaptações pelo locador, para negociação quanto ao leiaute e eventual utilização de materiais.

III. DAS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

3.1 A cópia do edital estará à disposição dos interessados mediante solicitação através do e-mail: carlos.santos5@saude.se.gov.br;

3.2 Informações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser feitos a Coordenação de Licitações - COOL, da Secretaria Estadual de Saúde - SES, localizada na Av. Augusto Franco, 3150 – Ponto Novo – Aracaju/SE, CEP: 49097-67 ou pelo telefone: 79 3226-8349.

IV. FORO

4.1 A presente chamada pública é regulada pelas leis brasileiras, sendo exclusivamente competente o Foro de Aracaju, para conhecer e julgar quaisquer questões dela decorrentes.

Aracaju, 3 de abril de 2024



ASSINADO ELETRONICAMENTE
Verificar autenticidade conforme mensagem
apresentada no rodapé do documento

Walter Gomes Pinheiro Junior
Secretário(a) da Saúde

ANEXO I - MODELO DE CONTRATO

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DE SERGIPE E XXXXX.

O Estado de Sergipe, por intermédio da **SECRETARIA ESTADUAL DA SAÚDE – SES**, órgão integrante da Administração Pública Direta do Poder Executivo, inscrita no CNPJ sob o nº 04.384.829/0001-96 com sede na **Av. Augusto Franco Nº 3.150, Bairro Ponto Novo, Centro Administrativo da Saúde Senador Gilvan Rocha, Aracaju-SE**, CEP 49.097-670, representada legalmente pelo seu titular **WALTER GOMES PINHEIRO JUNIOR**, brasileiro, casado, médico, CPF nº XXX.XXX.XXX-XX, adiante denominado **LOCATÁRIO, LOCADORA XXXXXXXXX**, residente e domiciliado na **XXXXXX, no município de XXXX/SE, CEP: XXXXX-XXX**, inscrito no CPF/MF sob o nº XXX.XXX.XXX-XX, portador da RG nº XXXX SSP/SE, doravante denominado **LOCADOR**, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, 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 8452/2023, parte integrante deste instrumento, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na XXXX, nº XXX, Bairro XXX, CEP: 49.290000, Lagarto/SE, matriculado no XXº Cartório da Comarca de XXXX, sob o nº XXX do livro nº XX.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para sediar a Base Descentralizada do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência – SAMU 192 Sergipe no Lagarto/SE.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

3.1 O prazo da presente contrato locação é de 30 (trinta) meses, a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado até o limite de 108 (cento e oito) meses.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

§1º O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, respeitado o limite acima e desde que verificado se persiste a situação de inexistência de imóvel do estado ou que ainda só exista no mercado um único que atenda aos objetivos da secretaria, 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 celebra-lo em nome do LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO

§2º Para a prorrogação do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria Geral do Estado, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data de término da vigência contratual.

PARÁGRAFO TERCEIRO

§3º 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 - DO ALUGUEL

4.1 Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, através da CEHOP, datado de XX/XX/2024, 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\$ XXX (XXX).

PARÁGRAFO PRIMEIRO

§1º O LOCADOR anui expressamente com o resultado dos laudos de vistoria e avaliação mencionados nesta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO

§2º O reajuste do preço contratado se dará em prazo igual ou superior a cada 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato, nos termos da Lei nº.10.192, de 14/02/2001, e levará em consideração o INPC.

PARÁGRAFO TERCEIRO

§3º 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 - DO PAGAMENTO a- O locatário pagará ao locador o aluguel do mês de referência até o quinto dia útil do mês subsequente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Este documento foi assinado via DocFlow por Walter Gomes Pinheiro Junior

§1º Havendo atraso no pagamento, fica o LOCATÁRIO obrigado a atualizar monetariamente, a título de indenização ao LOCADOR, obedecendo à variação acumulada do INPC, compreendida entre a data prevista para o pagamento e a data efetivamente paga.

CLÁUSULA SEXTA - DA FONTE DOS RECURSOS

6.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da XXX.

CLÁUSULA SÉTIMA - 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;
- 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;
- VII manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1 O LOCATÁRIO é obrigado a:

- I pagar pontualmente o aluguel;
- II utilizar o imóvel para atendimento da 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 ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como eventuais turbações de terceiros;
- V realizar a reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- VI entregar ao Locador os documentos de cobrança de tributos, bem como intimação, multa, exigências de autoridades públicas, 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.

CLÁUSULA NONA - 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.

CLÁUSULA DÉCIMA - 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 incendio.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS

11.1 O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda benfeitoria necessária. A benfeitoria útil só poderá ser feita desde que previamente autorizada pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

§1º 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

§2º 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

§3º Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - 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

§1º O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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, seguindo inteiramente os preceitos para o contrato por tempo determinado contidos no dispositivo retrocitado e aqui como se estivessem transcritos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - 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 - DA AVERBAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA RETENÇÃO DE TRIBUTO NA FONTE

17.1 É da responsabilidade do LOCADOR efetuar a retenção de Imposto de Renda, nos termos da

Legislação Federal (inc.V do art.9º da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº.15 de 06.02.2001), incidentes sobre os valores a serem pagos a título de aluguéis, sob pena de responsabilidade civil, administrativa e penal do ordenador da despesa.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO DIREITO DE PURGAR A MORA

18.1 O LOCADOR reconhece ao LOCATÁRIO, expressamente, o direito de purgar a mora em juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, Parágrafo Único da Lei nº. 8.245, de 18/09/1991.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO EXECUTOR

19.1 Fica designado o servidor : Gilmar Matias de Andrade, inscrito no RG nº 3023600-2 SSP/SE e no CPF sob o nº 008.801.975-60 para o acompanhamento do contrato, como suplente Mariluci Nascimento Gomes inscrita no RG de nº 1250011 SSP/SE e no CPF sob o nº 720.087.415-91 reportando-se mensalmente ao Setor de Planejamento sobre fatos ocorridos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

20.1 O LOCATÁRIO obriga-se a conservar o imóvel locado e realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal e a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

PARÁGRAFO ÚNICO – O LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução nele das benfeitorias necessárias, quando o LOCADOR, previamente notificado, houver se recusado a realizá-las e de benfeitorias úteis que, quando autorizadas pelo LOCADOR, por não poderem ser levantadas, ao imóvel se incorporaram.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DO SEGURO

21.1 Caberá ao locador manter segurado o imóvel , correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DA OCORRÊNCIA DE FORÇA MAIOR E CASO FORTUITO

22.1 No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior ou caso fortuito que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do LOCATÁRIO, poderá este, alternativamente considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso; ou considerar rescindido o presente contrato, sem

que o LOCADOR assista qualquer direito à indenização.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DO FORO

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

24.1 E assim por estarem justas e contratadas, as partes assinam este instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, a fim de que produza seus efeitos legais.

Aracaju/SE, de de 2024.

SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE
Representada por WALTER GOMES PINHEIRO JUNIOR
LOCADOR

XXXXXXXXXXXX
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

ANEXO II - INFORMAÇÕES ESSENCIAIS DO IMÓVEL

Dados do Imóvel

Localização:

Unidade/Andar Disponível:

Área Útil: (em m²)

Preço: (em R\$)

Nome do Proprietário/Corretor:

Telefone (s) para Contato:

Outras Informações

Sanitários: (quantidade pavimento)

Copas: (quantidade por pavimento)

Vagas de Garagem: (número de vagas fixas + avulsas)

A edificação cumpre as exigências de acessibilidade (NBR 9050)? (☐) Sim (☐) Não

Possui “Habite-se”? (☐) Sim (☐) Não

ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO

Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocs Sergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: GYYH-B3NG-KSFK-AUOK



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 04/04/2024 é(são) :

- Walter Gomes Pinheiro Junior - 03/04/2024 16:35:22 (Docflow)