

Edital 1/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG 1/2025	Editado por	Atualizado em
	250014-SUPERINTENDENCIA ESTADUAL DO MS/AP	ORIVALDO NAZARENO MONTEIRO DE ATAIDE	10/03/2025 11:35 (v 5.1)
Status	PUBLICADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	8/2025	25013.000297/2024-71

1. DO OBJETO

1.1 Prospecção do mercado imobiliário em Macapá/AP, com vistas à futura locação com *facilities* de imóvel para instalação da Sede Administrativa da Superintendência Estadual do Ministério da Saúde no Amapá, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

1.2 As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO

2.1 A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico para abrigar Unidades Administrativas da Superintendência Estadual do Ministério da Saúde no Amapá (SEMS/AP), atualmente, instaladas em imóvel não residencial urbano, situado na Avenida Antônio Coelho de Carvalho, 2517, Bairro Santa Rita, Macapá, Estado do Amapá, uma vez que o referido imóvel não mais atende às necessidades do órgão.

2.2 Com a locação ora proposta, pretende-se instalar as Unidades Administrativas da SEMS/AP em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito do órgão.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1 A locação obedecerá:

3.1.1 Ao disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.1.2 Às orientações da Advocacia-Geral da União;

3.1.3 Às disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.1.4 Ao Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;

3.1.5 À Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1 Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo 1 - Caderno de Especificações Técnicas deste Edital.

4.2 O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.3 Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanística contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Macapá - PDOT e ao Plano Diretor Local - PDL.

5. DO LEIAUTE

5.1 Após a assinatura do contrato, no prazo de 30 (trinta) dias, o locador deverá disponibilizar arquiteto que ficará à frente da definição dos estudos de leiautes dos diversos pavimentos e de sua aprovação junto à SEMS/AP e aos órgãos municipais, observando os elementos constantes do Art. 16 da IN SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

5.2 O locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:

- a) Compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- b) Disposição das estações de trabalho nos ambientes da edificação;
- c) Localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e
- d) Localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.

5.3 Para elaboração dos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e de tomadas lógicas, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações da SEMS /AP.

5.4 Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.

5.5 Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades envolvidas.

6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1 As propostas serão recebidas até às 18 horas, horário de Brasília, do dia **24/03/2025**, na Avenida Antônio Coelho de Carvalho, nº 2517, CEP 68901-280, Bairro Santa Rita, Macapá/AP, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado com a expressão "Proposta para Locação de Imóvel" ou pelo e-mail admnucleoap@saude.gov.br.

6.1.1 Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 6.1 acima ou por meios que não os acima previstos.

6.1.2 Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

6.2 A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

6.3 A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

6.4 A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

6.5 As propostas serão analisadas pela área demandante, observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do mercado imobiliário.

6.6 Nas análises das propostas ofertadas a área demandante poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.7 O resultado do chamamento será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do órgão.

7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO

7.1 Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma da Instrução Normativa SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022, custeado pelo proponente, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

7.2 Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o órgão, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

7.3 Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender ao órgão, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente à realização do certame licitatório.

7.4 Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

7.5 O imóvel deverá ser definitivamente entregue cinco dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

7.5.1 O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo órgão.

7.6 Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- a) Cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b) Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- d) Certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- e) Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- f) Se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- g) Cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- h) Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- i) Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- j) Relativamente ao ICMS e ITCM (*transmissão causa mortis*), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (*transmissão inter vivos*);
- k) Alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- l) Outros documentos exigidos pela legislação municipal para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

7.7 O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 7.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do órgão.

7.7.1 Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

7.7.2 Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

7.7.3 As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*.

8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.1 O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo órgão.

8.1.1 No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Edital e na proposta da proponente.

8.2 Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo órgão, observado o disposto no subitem 7.6 deste Edital.

9. DA FISCALIZAÇÃO E DO ACOMPANHAMENTO

9.1 A SEMS/AP designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

9.2 As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1 A SEMS/AP, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (Art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

10.2 As benfeitorias necessárias (Art. 578 do Código Civil) introduzidas pela SEMS/AP, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o Art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

10.3 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela SEMS/AP, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

10.4 Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pela SEMS/AP, salvo os desgastes naturais do uso normal.

11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

11.1 Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

11.2 O contrato decorrente da locação terá vigência de 12 (doze) meses, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

11.3 O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela SEMS/AP, precedido de vistoria do imóvel.

11.4 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

11.5 Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

12. DO PAGAMENTO

12.1 As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 2025, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

12.2 A SEMS/AP pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária.

13. DOS ANEXOS

13.1 Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- a) Anexo 1 - Caderno de Especificações Técnicas;
- b) Anexo 2 - Dimensionamento Preliminar;
- c) Anexo 3 - Estudo Técnico Preliminar
- d) Anexo 4 - Minuta de Contrato;
- e) Anexo 5 - Modelo de Credencial;
- f) Anexo 6 - Modelo de Proposta;
- g) Anexo 7 - Termo de Referência.

14. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

PAULA SIMONE JUCA CARRERA

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 10/03/2025 às 11:32:43.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Anexo 1 - Caderno de Especificacoes Tecnicas.pdf (294.94 KB)
- Anexo II - Anexo 2 - Dimensionamento Preliminar.pdf (194.68 KB)
- Anexo III - Anexo 3 - Estudo Tecnico Preliminar.pdf (215.79 KB)
- Anexo IV - Anexo 4 - Minuta de Contrato.pdf (141.09 KB)
- Anexo V - Anexo 5 - Modelo de Credencial.pdf (25.55 KB)
- Anexo VI - Anexo 6 - Modelo de Proposta.pdf (48.1 KB)
- Anexo VII - Anexo 7 - Termo de Referencia.pdf (104.73 KB)