

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 003/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 034/2025

- **OBJETO:** Locação de imóvel para guarda da frota de ambulâncias reservas do Consórcio Intermunicipal Aliança para Saúde, com cobertura securitária.
- **RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS ATÉ:** 03/10/2025 às 16:00 horas
- **ENDEREÇO ELETRÔNICO PARA ENVIO DAS PROPOSTAS:**
agentedecontratacao@cias.mg.gov.br
- **MEIO PARA CONSULTAS:** <https://www.cias.mg.gov.br/>
- **TELEFONE PARA CONTATO:** (31) 97302-1692
- **REFERÊNCIA DE TEMPO:** Todas as referências de tempo no Edital devem estar de acordo com o horário de Brasília/DF.

1. DO PREÂMBULO

- 1.1. O Consórcio Intermunicipal Aliança para a Saúde - CIAS, com endereço à Rua Centauro, nº 241, Santa Lúcia, Belo Horizonte/MG, CEP 30.360-310, inscrito no CNPJ sob o nº 97.550.393/0001-49, isento de inscrição estadual, torna público que realizará chamamento público, nos termos dos Decretos Municipais nºs 18.096/22 e 18.613/24, da Lei Federal nº 14.133/21 e, observadas ainda as determinações das Leis Federais nº 12.846/13, 13.709/18, e 8.245/91 e demais legislações aplicáveis, bem como demais condições fixadas neste edital e seus anexos.

2. DO OBJETO

- 2.1. Locação de imóvel para guarda da frota de ambulâncias reservas do Consórcio Intermunicipal Aliança para Saúde, com cobertura securitária, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial localizado em Belo Horizonte, conforme condições e exigências estabelecidas neste Edital e demais anexos.

3. JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

- 3.1. Conforme tópico 4 do ETP - Estudo Técnico Preliminar, Anexo IV deste Edital.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

- 4.1. Os requisitos do imóvel ser locado constam no Anexo I - Descrição do Imóvel.

5. DOS ESCLARECIMENTOS DO ATO CONVOCATÓRIO

- 5.1. Os pedidos de esclarecimento ou informações deverão ser enviados para o endereço eletrônico: agentedecontratacao@cias.mg.gov.br;
- 5.2. A íntegra dos esclarecimentos elaborados será divulgada no sítio oficial do Consórcio, sendo de total responsabilidade dos interessados acompanhar as publicações.

6. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO

- 6.1. Poderão participar deste procedimento os interessados que atenderem a todas as exigências contidas neste Edital, anexos e legislação aplicável.
- 6.2. Estarão impedidos de participar de qualquer fase do procedimento os interessados que se enquadrem em quaisquer das situações a seguir:

- 6.2.1. estejam constituídos sob a forma de consórcio, conforme justificativa para a vedação contida do Estudo Técnico Preliminar;
- 6.2.2. estejam cumprindo a penalidade de suspensão temporária imposta pelo CIAS, ainda que aplicadas na vigência da Lei n. 8.666/93;
- 6.2.3. declarados impedidos de licitar e contratar com o CIAS;
- 6.2.4. declarados inidôneos para licitar ou contratar com quaisquer órgãos da Administração Pública;
- 6.2.5. com falência decretada ou que se encontrem em concurso de credores, dissolução ou liquidação;
- 6.2.6. estejam em recuperação judicial, salvo as empresas que comprovarem que o plano de recuperação foi homologado pelo juízo competente;
- 6.2.7. enquadrados nas vedações previstas nos §1º e 2º do art. 9 e no art. 14, ambos da Lei Federal 14.133/2021, sendo elas:
 - 6.2.7.1. Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;
 - 6.2.7.2. Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;
 - 6.2.7.3. Empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;

- 6.2.7.4. Pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.
- 6.2.8. Pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes e empregados desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade Contratante ou com agente público que desempenhe função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau;
- 6.2.9. sociedade estrangeira não autorizada a funcionar no País;
- 6.2.10. proibidos de participar de licitações e celebrar contratos administrativos;
- 6.2.11. empresário proibido de contratar com o Poder Público, nos termos do art. 12 da Lei nº 8.429/92;
- 6.2.12. A observância das vedações do **subitem 6.2** é de inteira responsabilidade do licitante que, em caso de descumprimento, sujeitar-se-á às penalidades cabíveis;
- 6.2.13. O Agente de Contratação verificará eventual descumprimento das vedações elencadas acima mediante consulta aos meios legais disponíveis.

7. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

- 7.1. A proposta deverá ser enviada, devidamente assinada e autenticada, no que couber, até as 16 horas, do dia 03/10/2025, para o endereço eletrônico agentedcontratacao@cias.mg.gov.br e identificada como “CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 003/2025 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL”

- 7.2. Até a data e horário limite para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.
- 7.3. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção ou entrelinhas.
- 7.4. A proposta deverá ser devidamente assinada pelo proprietário do imóvel ou por seu representante legalmente constituído.
 - 7.4.1. Nos casos de sublocação deverá ser assinada pelo sublocador e pelo locador.
- 7.5. É de responsabilidade exclusiva e pessoal do representante legal da proponente a veracidade das informações e dos documentos apresentados, que se reputam como documentos públicos, ficando sujeito às penas previstas no artigo 297, do Código Penal - Decreto- Lei nº 2.848/1940.
- 7.6. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.
- 7.7. 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 elaborada uma lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado Imobiliário no sítio eletrônico oficial do Consórcio.
- 7.8. Nas análises das propostas ofertadas, a área demandante poderá solicitar documentos 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.
- 7.9. O resultado do chamamento será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do Consórcio Intermunicipal Aliança para a Saúde.

8. DO PREENCHIMENTO DA PROPOSTA ELETRÔNICA

8.1. São requisitos da proposta de preço:

- 8.1.1. Ser apresentada em língua portuguesa, contendo o número deste Edital, devendo preferencialmente, conter razão social, CNPJ, endereço, número de telefone e dados bancários;
 - 8.1.2. Conter a assinatura da pessoa física/do responsável legal da empresa ou representante devidamente qualificado;
 - 8.1.3. Ser elaborada, preferencialmente, nos moldes do Anexo III deste Edital;
 - 8.1.4. Conter o prazo de validade da proposta de 60 (sessenta) dias contados da data-limite;
 - 8.1.5. Caso existam encargos como IPTU, condomínio ou outros, estes deverão ser discriminados separadamente na proposta, especificando seus respectivos valores. Todos os encargos apresentados serão considerados no valor final da proposta.
 - 8.1.6. Todas as especificações do objeto contidas na proposta vinculam o licitante.
- 8.2. No preço proposto, que constituirá a única e completa remuneração, deverão ser computados o lucro e todos os custos, inclusive impostos diretos e indiretos, obrigações tributárias, trabalhistas e previdenciárias, bem como quaisquer outras obrigações inerentes à locação, como seguro, não sendo admitidos pleitos de acréscimos a qualquer título.
- 8.3. O(s) valor(es) proposto(s) será(ão) de exclusiva responsabilidade do licitante, cabendo à comissão de licitação avaliar sua adequação, caso pleiteado pelo licitante com as devidas alegações de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

9. DO PAGAMENTO

- 9.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

- 9.2. O pagamento seguirá as regras previstas no tópico 5.5 do ETP – Estudo Técnico Preliminar, Anexo IV deste Edital

10. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

- 10.1. Após a conclusão da prospecção do mercado imobiliário, realizada por meio deste chamamento público, as análises das propostas de imóveis recebidas serão efetuadas pela Contratante, conforme os critérios estabelecidos no edital, visando à seleção das opções mais adequadas aos interesses da Administração.
- 10.1.1. As propostas deverão possuir as seguintes características:
- 10.1.1.1. Descrição resumida do imóvel, incluindo características técnicas e físicas, indicando se o imóvel está apto para contratação;
 - 10.1.1.2. Área útil disponível para locação, considerando todas as especificações previstas nos Anexos;
 - 10.1.1.3. Estimativa do valor máximo para a realização das adequações necessárias ao uso exclusivo do CIAS;
- 10.1.2. O atendimento a todos os requisitos obrigatórios subsidiarão a decisão quanto à realização de processo licitatório ou à contratação direta, por inexigibilidade de licitação.
- 10.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o Consórcio Intermunicipal Aliança para a Saúde, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;
- 10.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender o Consórcio Intermunicipal Aliança para a Saúde, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.
- 10.4. Verificado que o imóvel atende ao presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

11. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

- 11.1. A vigência contratual seguirá o previsto no tópico 5.3 do ETP - Estudo Técnico Preliminar, anexo IV deste Edital, e Cláusula Quarta da minuta de contrato, Anexo II deste Edital.

12. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

- 12.1. De acordo com a pesquisa de preços realizada, o valor estimado para o **metro quadrado** em Belo Horizonte para locação de imóveis que atendam às especificações deste processo é de R\$20,44 (vinte reais e quarenta e quatro centavos).
- 12.2. Considerando que imóvel a ser locado deverá possuir área aproximada de 1.000 m² e cobertura securitária, o valor estimado anual da locação é de R\$ 256.514,88 (duzentos e cinquenta e seis mil, quinhentos e quatorze reais e oitenta e oito centavos).

13. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

- 13.1. A fiscalização e acompanhamento da locação objeto deste Edital serão realizados pelo funcionário Handel Oliveira Barros – Matrícula nº 1675, nomeado pela Portaria nº 023, de 14 de maio de 2024, ou por outro funcionário(a) especialmente designado pela Secretaria Executiva do Contratante
- 13.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

14. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 14.1. O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do participante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.

- 14.2. Os participantes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do procedimento.
- 14.3. O resultado do Chamamento não implicará direito à contratação.
- 14.4. A tolerância desta Administração com qualquer atraso ou inadimplência por parte do Contratado não importará de forma alguma em alteração ou novação.
- 14.5. As normas disciplinadoras da licitação serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.
- 14.6. As decisões referentes a este procedimento serão comunicadas aos licitantes via Sistema Eletrônico ou por qualquer meio de comunicação que comprove o recebimento ou, ainda, mediante publicação no Diário Oficial, na forma da lei.
- 14.7. Os casos não previstos neste Edital serão decididos pelo Agente de Contratação ou pela autoridade a ele superior, em conformidade com a legislação aplicável.
- 14.8. A participação do licitante neste chamamento implica em aceitação de todos os termos deste Edital e Anexos.
- 14.9. O locador fica ciente de que ocorrerá a publicação dos dados pessoais como nome completo e CPF de seu sócio representante nos instrumentos jurídicos celebrados, que serão publicados em sítio eletrônico com acesso livre, para fins de cumprimento da Lei de Acesso à Informação.
- 14.10. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na Administração.
- 14.11. O Edital e seus Anexos estão disponíveis, na íntegra, no sítio eletrônico do Consórcio Intermunicipal Aliança para a Saúde - <https://cias.mg.gov.br/> - e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

14.12. O foro designado para julgamento de quaisquer questões judiciais resultantes deste Edital será o da Comarca de Belo Horizonte.

15. Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

ANEXO I - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO II - MODELO DE PROPOSTA

ANEXO III - MINUTA DE CONTRATO

ANEXO IV - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

....., de de 2025

Diran Rodrigues de Souza Filho
Secretário Executivo
Consórcio Intermunicipal Aliança para a Saúde - CIAS

ANEXO I - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1. Características mínimas do imóvel:

- Localização dentro do perímetro urbano do município de Belo Horizonte (independentemente de bairro ou região específica).
- Área total mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados), com espaço adequado para a circulação e manobra de ambulâncias e veículos de apoio.
- A área construída mínima deverá ser de 900m² (novecentos metros quadrados); com espaço disponível para, pelo menos, 2 (dois) escritórios administrativos, com dimensões mínimas de 12m² cada, e, no mínimo, 2 (dois) banheiros independentes com dimensões mínimas de 4m² cada.
- Portão com tamanho de, no mínimo, 4,5m de altura x 5m de largura, podendo ser manual ou eletrônico.
- Ventilação adequada e piso impermeável, adequado à circulação de veículos pesados, podendo ser de concreto, concreto polido, concreto usinado, entre outros que possuam características similares.
- O pé-direito deverá possuir, no mínimo, 4,5 metros.
- O imóvel deverá ter sistema de monitoramento de câmeras.
- A estrutura do imóvel deve estar livre de rachaduras, trincas, fissuras, vazamentos, infiltrações, manchas não laváveis em pisos, forros e paredes, que comprometam ou venham a comprometer sua segurança e salubridade.
- As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação, sendo que devem estar limpas, sem rachaduras ou infiltrações, nem peças ou placas faltantes. Deve ser garantida a continuidade de uma boa apresentação durante todo o tempo de uso pelo CIAS.
- As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não devem apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros. As janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura,

fechamento e estanqueidade. Os vidros devem ser preferencialmente incolores e lisos, a fim de aumentar a luminosidade nos ambientes.

- O imóvel deve atender a todas as regulamentações estabelecidas nas leis federais, estaduais e municipais, nos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia.
- O imóvel deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica, telefônica, de água encanada, esgoto e coleta de lixo.
- O imóvel deve apresentar instalações elétricas dimensionadas de acordo com as normas técnicas vigentes e em perfeito estado de uso, assim como bocais de lâmpada, portas, janelas, fechaduras, batentes, dobradiças, luminárias, encanamento, torneiras, ralos, vasos sanitários, pias e outros equipamentos.
- O imóvel deve apresentar iluminação e aeração, preferencialmente em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.
- O teto, piso e paredes do imóvel devem ser revestidos preferencialmente com cores claras, pintura nova e de boa qualidade, exigindo-se ausência de pontos de infiltrações, mofo e manchas.
- Os banheiros devem estar em bom estado, preferencialmente equipados com espelhos, porta papel higiênico, porta papel toalha ou suporte para toalha de rosto, saboneteiras e tampas dos vasos sanitários. Devem contar também com janela de ventilação ou sistema de exaustão.
- As paredes não podem possuir imperfeições ou patologias oriundas de defeitos estruturais ou de instalações com defeitos (infiltrações, rachaduras, trincas e outros defeitos).
- As áreas molhadas/molháveis devem ser revestidas com cerâmica ou outros materiais resistentes à umidade. Os demais ambientes podem ser pintados com tinta lavável, em cores claras (branca ou marfim, preferencialmente) de modo a aumentar a luminosidade do ambiente.
- Os forros e lajes não podem apresentar irregularidades ou defeitos estruturais.

2. Do seguro do imóvel:

- No momento da contratação, o imóvel deverá estar coberto por seguro por parte da contratada. A apólice deverá conter as seguintes coberturas e franquias:

Coberturas	LMI - Limite máximo de indenização	Franquia - 10% dos prejuízos mínimos
Incêndio, Raio e Explosão	O valor do imóvel	Isento
Danos Elétricos	R\$ 205.000,00	R\$ 3.500,00
Impacto de veículos terrestres e Queda de aeronaves	R\$ 422.460,20	R\$ 1.166,67
Vendaval e granizo	R\$ 562.362,87	R\$ 3.375,00
Responsabilidade Civil	R\$ 90.000,00	R\$ 1.500,00
Furto e roubo	R\$ 125.000,00	R\$ 1.000,00
Quebra de vidros	R\$ 105.000,00	R\$ 3.766,67

- O valor previsto para o prêmio do seguro já deve estar incluído no valor da proposta do aluguel enviada, ficando a critério dos licitantes orçar previamente valores de seguros para seus imóveis. Dessa forma, a assinatura da apólice do seguro não deverá incumbir custos adicionais à Contratante.

ANEXO II - MODELO PROPOSTA COMERCIAL

Todos os campos são de preenchimento obrigatório		
Razão Social		
CNPJ		
Endereço		
Telefone/Fax		
E-mail		
ME/EPP () SIM () NÃO		
Dados do signatário - para assinatura do contrato		
Nome	Cargo	
Nacionalidade	Identidade	CPF

Objeto: Locação de imóvel para guarda da frota de ambulâncias reservas do Consórcio Intermunicipal Aliança para Saúde, com cobertura securitária.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	ENDEREÇO DO IMÓVEL	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
01	Locação de imóvel para guarda da frota de ambulâncias reservas do Consórcio Intermunicipal Aliança para Saúde, com cobertura securitária.		R\$	R\$

*** As características mínimas necessárias ao imóvel e ao seguro do imóvel encontram-se no ANEXO I - Descrição do imóvel.**

- O imóvel deverá ser localizado em Belo Horizonte/MG.

Declaro que o imóvel ofertado atende às características mínimas exigidas conforme descrito no Anexo I – Descrição do Imóvel, e que a proposta apresentada está de acordo com as condições solicitadas. Declaro, ainda, ter pleno conhecimento de que o valor proposto contempla todas as despesas inerentes, incluindo autorizações, certificações, tributos, encargos, custos financeiros, deslocamentos e quaisquer outros ônus que possam incidir sobre a contratação.

Validade proposta: 60 (sessenta) dias.

_____, ____ de _____ de 2025.

Assinatura, Identificação do proponente e Carimbo.

ANEXO III – MINUTA DE CONTRATO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 003/2025 PROCESSO Nº 034/2025

CONTRATO Nº 0XX/2025

CONTRATO QUE, ENTRE SI, CELEBRAM, DE UM LADO, O CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL ALIANÇA PARA A SAÚDE - CIAS E DE OUTRO LADO **XXXXX**, NA FORMA ABAIXO.

O CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL ALIANÇA PARA A SAÚDE – CIAS, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº 97.550.393/0001-49, com sede na Rua Centauro, nº 241, Bairro Santa Lúcia, no município de Belo Horizonte/MG, CEP 30360-310, doravante denominado **CONTRATANTE**, neste ato representado por seu Secretário Executivo, Sr. Diran Rodrigues de Souza Filho, nomeado pela Portaria nº 01, de 06 de janeiro de 2025, publicada no Diário Oficial de Minas Gerais de 08 de janeiro de 2025, residente e domiciliado no município de Belo Horizonte/MG, e de outro lado, **XXXXX**, inscrita no CNPJ sob o nº **XXXXXX** com sede localizada **XXXX, XX – XXX**, no município de **XXXX**, estado de **XXX**, CEP: **XXXX**, doravante denominada **CONTRATADA**, neste ato representada pelo(a) Sr. **XXXXX**, inscrito (a) no CPF sob o nº **XXXXX**, sujeitando-se às determinações contidas na Lei nº 14.133, de 2021, no Decreto Municipal nº 18.343/2023, Decreto Municipal nº 18.096/2022 e Lei nº 8.245, de 1991, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do processo administrativo nº 034/2025, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

- 1.1. Locação do imóvel situado à **XXXXXXXXX**, bairro **XXX**, no Município de Belo Horizonte/MG, objeto da matrícula nº **XXX**, do **XXX**º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de **XXX**, para guarda da frota de ambulâncias reservas do Consórcio Intermunicipal Aliança para Saúde, com cobertura securitária, de acordo com as especificações e detalhamentos consignados no Termo de Referência e demais documentos do Processo nº 034/2025 que, juntamente com a proposta da **CONTRATADA**, passam a integrar este instrumento, independentemente de transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO

- 2.1. A gestão do presente contrato será exercida pela funcionária Lara Rúbia Vaz Diniz Fráguas, matrícula nº 1658, nomeada pela Portaria nº 22 de 14 de maio de 2024.
- 2.2. A fiscalização e o acompanhamento do presente contrato serão realizados pelo funcionário Handel Oliveira Barros – Matrícula 1675, nomeado pela Portaria nº 23, de 14 de maio de 2024, ou por outro funcionário(a) especialmente designado pela Secretaria Executiva do Contratante.

Parágrafo Primeiro - O Gestor de Contrato do **CONTRATANTE** expedirá atestado, que servirá como instrumento de avaliação do cumprimento das obrigações contratuais e constituirá documento indispensável para a liberação dos pagamentos.

Parágrafo Segundo - A **CONTRATADA** se compromete a assegurar e facilitar o acompanhamento e a fiscalização deste Contrato, bem como a fornecer todas as informações necessárias para o fiel cumprimento deste.

Parágrafo Terceiro - O acompanhamento e a fiscalização pelo **CONTRATANTE** não excluem nem reduzem a responsabilidade da Contratada pelo correto cumprimento das obrigações decorrentes da contratação.

Parágrafo Quarto - O **CONTRATANTE** não se responsabilizará por contatos realizados com setores ou pessoas não autorizadas, salvo nas hipóteses previstas expressamente neste Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA EXECUÇÃO

- 3.1. O imóvel edificado à rua XXXXXX, composto pelas seguintes matrículas XXXXXX, será utilizado para guarda da frota de ambulâncias reservas do Consórcio Intermunicipal Aliança para Saúde, conforme acordado entre as partes e interesse do Consórcio, sob pena de aplicação das sanções previstas na Cláusula Décima Terceira.
- 3.2. No preço proposto, que constituirá a única e completa remuneração, deverão ser computados o lucro e todos os custos, inclusive impostos diretos e indiretos, obrigações tributárias, trabalhistas e previdenciárias, bem como quaisquer outras obrigações inerentes à contratação do objeto, não sendo admitidos pleitos de acréscimos a qualquer título.
- 3.3. Devidamente justificado e antes de finalizado o prazo de início da execução, a **CONTRATADA** poderá solicitar prorrogação do prazo, ficando a cargo da área

demandante aceitar a solicitação, desde que não haja prejuízo na execução das atividades do **CONTRATANTE**

CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA

- 4.1.** O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da assinatura, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.
- 4.2.** Em caso de alienação do imóvel objeto do presente contrato, a vigência do contrato de locação será mantida até o término do prazo estipulado na cláusula 4.1, sendo o novo adquirente obrigado a respeitar os termos do contrato.
- 4.2.1.** O registro do contrato e prorrogações no Cartório de Registro de Imóveis, em vista do disposto no artigo 167, inciso I, nº 3, da Lei nº 6.015/1973, será de responsabilidade do CONTRATANTE.
- 4.3.** Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.
- 4.3.1.** O serviço é enquadrado como continuado tendo em vista o Estudo Técnico Preliminar.
- 4.3.2.** A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado.
- 4.3.2.1.** O contratado não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.
- 4.3.2.2.** A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.
- 4.3.2.3.** O contrato não poderá ser prorrogado quando o contratado tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.
- 4.3.3.** Na hipótese em que a negociação de que trata o item “4.3.2.” não for vantajosa para o CIAS, poderá ocorrer a rescisão contratual sem ônus para qualquer das partes.

CLÁUSULA QUINTA – DO PREÇO

- 5.1. O valor mensal da contratação é de R\$ XX,XX (XXXX). O valor global da contratação é de R\$ XX,XX (XXXXX).

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	QTDE TOTAL (MESES)	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL ANUAL
1	Locação de imóvel para guarda da frota de ambulâncias reservas do Consórcio Intermunicipal Aliança para Saúde, com cobertura securitária.	12		

- 5.2. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução contratual, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.
- 5.3. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, primeiro mês de locação, e da data da devolução da chaves, ultimo mês de locação.
- 5.3.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando CONTRATANTE e CONTRATADA suas respectivas partes da parcela. Caso a CONTRATANTE a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da CONTRATADA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 6.1. As despesas decorrentes desta contratação correrão à conta da (s) seguinte (s) dotação (s) orçamentária (s):

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO

- 7.1. O prazo para pagamento ao **CONTRATADO** e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

8.1. Das obrigações do(a) **CONTRATADO(A)**:

- 8.1.1. Cumprir as obrigações do presente contrato nas quantidades, prazos e condições pactuadas, de acordo com as exigências constantes na proposta, neste instrumento, no Termo de Referência e em todos os demais documentos que constituem este processo.
- 8.1.2. Emitir notas fiscais/faturas no valor pactuado, apresentando-as ao **CONTRATANTE** para que ateste e ocorra o pagamento, na qual constarão as indicações referentes a: mês de referência e identificação da CONTRATADA.
- 8.1.3. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior (art. 137, II, Lei 14.133/2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;
- 8.1.4. Assegurar ao **CONTRATANTE** o direito de sustar, recusar, mandar desfazer ou refazer qualquer item que não esteja de acordo com as normas e especificações técnicas recomendadas neste contrato.
- 8.1.5. Responsabilizar-se pela garantia do cumprimento das obrigações do presente contrato dentro dos padrões adequados de qualidade, segurança, durabilidade e desempenho, conforme previsto na legislação em vigor e na forma exigida na proposta.
- 8.1.6. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, o objeto do contrato, nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados.
- 8.1.7. Caso haja algum fato fundamentado que atrase tal exigência, a **CONTRATADA** deverá solicitar e justificar ao fiscalizador do contrato a prorrogação do prazo

estipulado, podendo esta solicitação ser aceita ou não, observando-se o disposto na “Cláusula Terceira” do presente contrato.

- 8.1.8. O Contratado deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e em seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas.
- 8.1.9. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990).
- 8.1.10. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo **CONTRATANTE**, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida, o valor correspondente aos danos sofridos.
- 8.1.11. Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou equivalentes das categorias abrangidas pelo contrato, por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao Contratante.
- 8.1.12. Não transferir para o **CONTRATANTE** a responsabilidade pelo pagamento dos encargos estabelecidos no item anterior, quando houver inadimplência da **CONTRATADA**, nem mesmo poderá onerar o objeto deste contrato.
- 8.1.13. Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local da execução do objeto contratual.
- 8.1.14. Paralisar, por determinação do **CONTRATANTE**, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.
- 8.1.15. Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de

dirigente do contratante ou do Fiscal ou Gestor do contrato, nos termos do artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021.

- 8.1.16. Manter, durante toda a execução do objeto, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para habilitação e para qualificação.
- 8.1.17. Cumprir, durante todo o período de execução do contrato, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas na legislação (Art. 116, da Lei nº 14.133, de 2021).
- 8.1.18. Comprovar a reserva de cargos a que se refere ao subitem acima, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, com a indicação dos empregados que preencheram as referidas vagas (art. 116, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021).
- 8.1.19. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato.
- 8.1.20. Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança do **CONTRATANTE**.
- 8.1.21. Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pelo **CONTRATANTE** ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local dos trabalhos, bem como aos documentos relativos à execução do empreendimento.
- 8.1.22. Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o local dos serviços e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina.
- 8.1.23. Submeter previamente, por escrito, ao **CONTRATANTE**, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do memorial descritivo ou instrumento congênere.
- 8.1.24. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem

permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre.

- 8.1.25. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 8.1.26. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da CONTRATANTE;
- 8.1.27. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 8.1.28. Auxiliar a CONTRATANTE na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 8.1.29. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 8.1.30. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
 - a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - c. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - d. instalação de equipamento de segurança e de incêndio;constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 8.1.31. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 8.1.32. A CONTRATADA se obrigará a manter, durante toda a vigência contratual, apólice de seguro válida e vigente sobre o imóvel locado, abrangendo, no mínimo cobertura contra incêndio, raio e explosão; danos elétricos; impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves; vendaval e granizo; responsabilidade civil; furto e roubo; quebra de vidros.

8.2. Das obrigações do CONTRATANTE:

- 8.2.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela **CONTRATADA**, de acordo com as cláusulas do contrato, termo de referência, anexos e dos termos de sua proposta.
- 8.2.2. Atestar apenas notas fiscais em que constem o objeto do contrato efetivamente prestado.
- 8.2.3. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência.
- 8.2.4. Notificar o **CONTRATADO**, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas.
- 8.2.5. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Contratado.
- 8.2.6. Efetuar o pagamento ao **CONTRATADO** do valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato.
- 8.2.7. Aplicar ao **CONTRATADO** sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do Contrato.
- 8.2.8. Cientificar o órgão de representação judicial para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo **CONTRATADO**.
- 8.2.9. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.
 - 8.2.9.1. Concluída a instrução do requerimento, a Administração terá o prazo de 10 (dez) dias úteis, para decidir, admitida a prorrogação motivada por igual período.
 - 8.2.9.2. Comunicar o **CONTRATADO** na hipótese de posterior alteração do projeto pelo **CONTRATANTE**, no caso do art. 93, §2º, da Lei nº 14.133/21.

- 8.2.10. O **CONTRATANTE** não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo **CONTRATADO** com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência.
- 8.2.11. Comunicar à **CONTRATADA** todas as irregularidades observadas durante a execução do contrato, fixando prazo para que sejam tomadas as providências cabíveis para a correção do que for notificado.
- 8.2.12. Proporcionar as condições necessárias para que a **CONTRATADA** possa cumprir o que estabelece o contrato.
- 8.2.13. Nomear um Fiscal para gerir e fiscalizar a execução do contrato.
- 8.2.14. Rejeitar, no todo ou em parte o que estiver em desacordo com a especificação e da proposta de preços da **CONTRATADA**, nos termos previstos no artigo 140 inciso I e II da Lei nº 14.133/2021.
- 8.2.15. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela **CONTRATADA**.
- 8.2.16. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 8.2.17. O **CONTRATANTE** pagará aos órgãos competentes, todas as taxas e impostos federais, estaduais e municipais, lixo, incêndio, água e esgoto, limpeza e iluminação, bem como todas as taxas de condomínio, despesas relativas à limpeza, conservação no edifício onde se situa o imóvel locado, após o início efetivo do contrato, não comportando taxas ou quaisquer despesas havidas anteriormente.
- 8.2.18. O **CONTRATANTE** pagará quaisquer encargos que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel locado, inclusive exigências fiscais e multas de qualquer natureza que vier a dar causa.
- 8.2.19. O **CONTRATANTE** responsabiliza-se pela reparação imediata de qualquer defeito, estrago, ou má conservação do imóvel locado, a fim de restituí-lo, quando finda ou rescindida a presente locação, pintado, juntamente com todas as instalações de água e luz em perfeito estado de funcionamento e tudo o mais que se encontrar no imóvel locado.

- 8.2.20. As chaves de acesso ao imóvel ora locado serão entregues pela CONTRATADA na data da entrega do imóvel, mediante prévia vistoria do imóvel pelo CONTRATANTE, devendo o imóvel ser entregue à CONTRATADA nas condições de conservação e asseio mencionadas no Termo de Referência.
- 8.2.21. Em caso de obra ou benfeitoria, ainda que necessária, que o CONTRATANTE queira fazer no imóvel, deverá ter o consentimento prévio e por escrito da CONTRATADA, observadas as cláusulas do Termo de referência e seguintes:
- 8.2.22. As benfeitorias necessárias introduzidas pela CONTRATANTE serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei no 8.245/91.
- 8.2.23. As benfeitorias úteis e voluptuárias serão passíveis de indenização ao CONTRATANTE a depender de eventual negociação e autorização por parte do CONTRATADO.
- 8.2.24. As obras e benfeitorias que forem realizadas pelo CONTRATANTE deverão ser aprovadas pelas autoridades competentes e não poderão afetar a estrutura do prédio, devendo as plantas das eventuais modificações serem previamente submetidas à CONTRATADA, a qual poderá, a seu critério, recusar sua realização, justificando os motivos.
- 8.2.25. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 8.2.26. Comunicar à CONTRATADA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.2.27. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da CONTRATADA, sendo assegurado à CONTRATANTE o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 8.2.28. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da CONTRATADA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades

CLÁUSULA NONA - DA RESPONSABILIDADE POR DANOS

- 9.1.** A **CONTRATADA** responderá por todo e qualquer dano provocado ao **CONTRATANTE**, seus empregados ou terceiros, decorrentes de atos ou omissões de sua responsabilidade, a qual não poderá ser excluída ou atenuada em função da fiscalização ou do acompanhamento exercido pelo **CONTRATANTE** obrigando-se, a todo e qualquer tempo, a ressarcir-los integralmente, sem prejuízo das multas e demais penalidades previstas no presente Contrato.

Parágrafo Primeiro - Para os efeitos desta cláusula, dano significa todos e quaisquer ônus, despesas, custos, obrigações ou prejuízos que venham a ser suportados pelo **CONTRATANTE**, decorrente do não cumprimento, ou do cumprimento deficiente, pela **CONTRATADA**, de obrigações a ela atribuídas contratualmente ou por força de disposição legal, incluindo, mas não se limitando, pagamentos ou ressarcimentos efetuados pelo **CONTRATANTE** a terceiros, multas, penalidades, emolumentos, taxas, tributos, despesas processuais, honorários advocatícios e outros.

Parágrafo Segundo - Se qualquer reclamação relacionada ao ressarcimento de danos ou ao cumprimento de obrigações definidas contratualmente como de responsabilidade da **CONTRATADA** for apresentada ou chegar ao conhecimento do **CONTRATANTE**, este comunicará à **CONTRATADA** por escrito para que tome as providências necessárias à sua solução, diretamente, quando possível, a qual ficará obrigada a entregar ao **CONTRATANTE** a devida comprovação do acordo, acerto, pagamento ou medida administrativa ou judicial que entender de direito, conforme o caso, no prazo que lhe for assinado. As providências administrativas ou judiciais tomadas pela **CONTRATADA** não a eximem das responsabilidades assumidas perante o **CONTRATANTE**, nos termos desta cláusula.

Parágrafo Terceiro - Fica desde já entendido que quaisquer prejuízos sofridos ou despesas que venham a ser exigidas do **CONTRATANTE**, nos termos desta Cláusula, deverão ser pagas pela Contratada, independentemente do tempo em que ocorrerem, ou serão objeto de ressarcimento ao **CONTRATANTE**, mediante a adoção das seguintes providências:

- a) dedução de créditos da **CONTRATADA**;
- b) execução da garantia prestada se for o caso;
- c) medida judicial apropriada, a critério do **CONTRATANTE**.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

- 10.1.** São condições gerais deste Contrato:

- 10.1.1. O presente contrato regular-se-á pela Lei nº 8.245/91 e pelos preceitos de direito público aplicando-se, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos, as disposições de direito privado, nos moldes do artigo 89 da Lei nº 14.133/21.
- 10.1.2. Este Contrato não poderá ser utilizado sem prévia e expressa autorização do **CONTRATANTE**, em operações financeiras ou como caução/garantia em contrato ou outro tipo de obrigação, sob pena de sanção, inclusive rescisão contratual.
- 10.1.3. As operações de reorganização empresarial tais como fusão, cisão e incorporação, deverão ser comunicadas ao **CONTRATANTE**.
- 10.1.4. Qualquer tolerância por parte do **CONTRATANTE**, no que tange ao cumprimento das obrigações ora assumidas pela **CONTRATADA**, não importará em alteração contratual, novação, transação ou perdão, permanecendo em pleno vigor todas as cláusulas deste Contrato e podendo o **CONTRATANTE** exigir o seu cumprimento a qualquer tempo.
- 10.1.5. A **CONTRATADA** guardará e fará com que seu pessoal guarde sigilo sobre dados, informações e documentos fornecidos pelo **CONTRATANTE** ou obtidos em razão da execução do objeto contratual, sendo vedada toda e qualquer reprodução dos dados, informações e documentos, durante a vigência deste Contrato e mesmo após o seu término.
- 10.1.6. Todas as informações, resultados, relatórios e quaisquer outros documentos obtidos ou elaborados pela **CONTRATADA** durante a execução do objeto deste Contrato serão de exclusiva propriedade do **CONTRATANTE**, não podendo ser utilizados, divulgados, reproduzidos ou veiculados, para qualquer fim, senão com a prévia e expressa autorização deste, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal, nos termos da legislação pátria vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

- 11.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

- 11.1.1. O contrato pode ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o **CONTRATANTE**, quando este não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando não mais restar demonstrada a vantajosidade para a Administração Pública.
- 11.1.2. A extinção na hipótese do subitem anterior, ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do **CONTRATADO** pelo **CONTRATANTE** nesse sentido com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência desse dia.
- 11.1.3. Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 30 (trinta) dias da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 1 (um) mês da data da comunicação.
- 11.2. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da NLLC, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
 - 11.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.
 - 11.2.2. A alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.
 - 11.2.3. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.
- 11.3. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido de:
 - 11.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
 - 11.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
 - 11.3.3. Indenizações e multas.
- 11.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

- 11.5.** Para efeito de desocupação do imóvel, o CONTRATANTE deverá comunicar por escrito à CONTRATADA, e vice-versa, com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias, respeitando o prazo contratual fixado.
- 11.6.** Estando o imóvel vazio e desocupado, a CONTRATADA procederá a vistoria, por si e/ou pessoa de sua confiança, com representante do CONTRATANTE, a fim de verificar se o mesmo está em condições de ser entregue, de acordo com as cláusulas deste contrato, ficando o CONTRATANTE sujeito às indenizações pelos estragos constatados, ou pela deficiência de conservação, pelos danos constatados em acessórios ou pertences do mesmo, podendo a CONTRATADA recusar-se a recebê-lo até o integral cumprimento, pelo CONTRATANTE, do disposto neste contrato, continuando o CONTRATANTE responsável pelo pagamento do aluguel e encargos até a efetiva entrega do imóvel, com a quitação final pela CONTRATADA.
- 11.7.** As obras necessárias à reparação dos estragos constatados poderão ser efetuadas pela CONTRATADA, caso em que este apresentará ao CONTRATANTE um orçamento prévio e, nesta hipótese, com o pagamento do valor orçado, serão aceitas as chaves, exonerando-se o LOCATÁRIO de qualquer responsabilidade.
- 11.8.** Caso a CONTRATANTE prefira, poderá mandar realizar as obras sob sua responsabilidade. Neste caso, as chaves só serão aceitas após o término das obras e sua aceitação pela CONTRATADA, ficando o CONTRATANTE responsável pelo pagamento do aluguel e encargos, até o aceite da CONTRATADA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 12.1.** A prática de atos ilícitos sujeita o **CONTRATADO** à aplicação das seguintes sanções administrativas:
- 12.1.1.** Advertência, quando o **CONTRATADO** der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- 12.1.2.** Multas nos seguintes percentuais:
- a) multa moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso na entrega de material ou execução de serviços, recaindo o cálculo sobre o valor da parcela inadimplida até o limite de 30% (trinta por cento) do contrato;
- i. a multa moratória poderá ser aplicada mesmo nas hipóteses em que ocorrer a aceitação da prorrogação do prazo de entrega ou execução

dos serviços.

- ii. A aplicação de multa de mora não impedirá que o **CONTRATANTE** a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas neste contrato.

- b) multa compensatória de até 3% (três por cento) sobre o valor de referência ao contratado que retardar o procedimento de contratação, descumprir preceito normativo ou obrigações assumidas;
- c) multa compensatória de até 5% (cinco por cento) sobre o valor da parcela inadimplida ao contratado que entregar o objeto contratual em desacordo com as especificações, condições e qualidade contratadas ou com irregularidades ou defeitos ocultos que o tornem impróprio para o fim a que se destina;
- d) multa compensatória de até 30% (trinta por cento) do valor do contrato em razão do cometimento das infrações administrativas previstas no art. 155, incisos da Lei nº 14.133/2021.

12.1.3. As multas previstas acima deverão ser fixadas considerando as atenuantes e agravantes presentes no caso concreto.

12.1.4. A multa moratória também poderá ser aplicada cumulativamente com as demais multas previstas.

12.1.5. Os valores das multas poderão ser descontados das faturas devidas à **CONTRATADA**.

12.1.5.1. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela administração à **CONTRATADA**, além da perda desse valor, a diferença poderá ser paga diretamente à administração, descontada da garantia prestada ou cobrada judicialmente.

12.1.5.2. A multa inadimplida poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pelo **CONTRATANTE** decorrente de outros contratos firmados com a Administração.

- 12.2.** Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do **caput** do art. 155 da Lei nº 14.133/21, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- 12.3.** Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do **caput** do art. 155 da Lei nº 14.133/21, bem como nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do referido artigo, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção prevista no subitem acima, e impedirá o **CONTRATADO** de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, observado o prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos.
- 12.4.** A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao **CONTRATADO**, observando-se o procedimento previsto no Decreto Municipal nº 18.096/2022.
- 12.5.** As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.
- 12.6.** À luz do caso concreto, a autoridade competente poderá aplicar penalidade menos gravosa do que aquela inicialmente notificada, desde que em conformidade com a lei e compatível com o resultado da apuração respectiva.
- 12.7.** A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao **CONTRATANTE**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES

- 13.1.** Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.
- 13.2.** O contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.
- 13.2.1.** As supressões e os acréscimos resultantes de acordo celebrado entre as partes contratantes poderão exceder o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do termo de contrato.

- 13.3.** As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do **CONTRATANTE**, e posterior aprovação final pela autoridade competente, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).
- 13.4.** Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO REAJUSTE

- 14.1.** Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado, em 07/10/2025.
- 14.2.** Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do **CONTRATADO**, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo **CONTRATANTE**, do índice IGP-M, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.
- 14.2.1.** Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o intervalo mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
- 14.2.2.** No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o Contratante pagará ao Contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).
- 14.2.3.** Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).
- 14.2.4.** Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.
- 14.2.5.** Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

- 14.3.** O reajuste será realizado por meio de apostila, bem como eventuais registros que não caracterizam alteração do contrato, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS

- 15.1.** Os casos omissos serão decididos pela **CONTRATANTE**, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, Decreto Municipal nº 18.096/2022 e demais normas de licitações e contratos administrativos e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 - Código de Defesa do Consumidor - e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PROTEÇÃO E TRANSMISSÃO DE INFORMAÇÃO, DADOS PESSOAIS E/OU BASE DE DADOS

- 16.1.** As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709/2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.
- 16.2.** As Partes reconhecem e concordam que, no que diz respeito ao tratamento dos Dados Pessoais, cada Parte atua como um controlador em relação a tal tratamento.
- 16.3.** Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.
- 16.4.** O **CONTRATADO** obriga-se ao dever de proteção, confidencialidade e sigilo de toda informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha acesso, inclusive em razão de licenciamento ou da operação dos programas/sistemas, nos termos da Lei nº 13.709/18 (LGPD), suas alterações e regulamentações posteriores, durante o cumprimento do objeto descrito no presente instrumento contratual.
- 16.5.** O **CONTRATADO** obriga-se a implementar medidas técnicas e administrativas suficientes visando a segurança, a proteção, à confidencialidade e o sigilo de toda informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha acesso a fim de evitar acessos não autorizados, acidentes, vazamentos acidentais ou ilícitos que causem

destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer outra forma de tratamento não previstos.

- 16.6.** O **CONTRATADO** deve assegurar-se de que todos os seus colaboradores, consultores e/ou prestadores de serviços que, no exercício das suas atividades, tenham acesso e/ou conhecimento da informação e/ou dos dados pessoais, respeitem o dever de proteção, confidencialidade e sigilo.
- 16.7.** Se uma das Partes receber uma requisição de, ou em nome de, um titular de dados ou de autoridade reguladora em relação ao tratamento de Dados Pessoais compartilhados deverá, imediatamente e em qualquer caso, dentro de dois (2) dias úteis, notificar a outra Parte por escrito sobre tal solicitação.
- 16.8.** O **CONTRATADO** não poderá disponibilizar e/ou transmitir a terceiros, sem prévia autorização escrita, informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha acesso em razão do cumprimento do objeto deste instrumento contratual.
- 16.9.** O **CONTRATADO** obriga-se a fornecer informação, dados pessoais e/ou base de dados estritamente necessários caso quando da transmissão autorizada a terceiros durante o cumprimento do objeto descrito neste instrumento contratual.
- 16.10.** O **CONTRATADO** fica obrigado a devolver todos os documentos, registros e cópias que contenham informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha tido acesso durante a execução do cumprimento do objeto deste instrumento contratual no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da ocorrência de qualquer uma das hipóteses de extinção do contrato, restando autorizada a conservação apenas nas hipóteses legalmente previstas.
- 16.11.** O **CONTRATADO** poderá deter cópias ou backups, informações, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha tido acesso durante a execução do cumprimento do objeto deste instrumento contratual.
- 16.12.** O **CONTRATADO** deverá eliminar os dados pessoais a que tiver conhecimento ou posse em razão do cumprimento do objeto deste instrumento contratual tão logo não haja necessidade de realizar seu tratamento.
- 16.13.** O dever de sigilo e confidencialidade, e as demais obrigações descritas na presente cláusula, permanecerão em vigor após a extinção das relações entre o **CONTRATADO** e o **CONTRATANTE**, bem como, entre o **CONTRATADO** e os seus colaboradores,

subcontratados, consultores e/ou prestadores de serviços sob pena das sanções previstas na Lei nº 13.709/2017, suas alterações e regulamentações posteriores, salvo decisão judicial contrária.

- 16.14.** O **CONTRATADO** deverá notificar, imediatamente, o **CONTRATANTE** no caso de vazamento, perda parcial ou total de informação, dados pessoais e/ou base de dados.
- 16.15.** A notificação não eximirá a **CONTRATADA** das obrigações e/ou sanções que possam incidir em razão da perda de informação, dados pessoais e/ou base de dados.
- 16.16.** O **CONTRATADO** que descumprir nos termos da Lei nº 13.709/2018 suas alterações e regulamentações posteriores, durante ou após a execução do objeto descrito no presente instrumento contratual fica obrigado a assumir total responsabilidade e ao ressarcimento por todo e qualquer dano e/ou prejuízo sofrido, incluindo sanções aplicadas pela autoridade competente.
- 16.17.** O **CONTRATADO** fica obrigado a manter preposto para comunicação com o **CONTRATANTE** para os assuntos pertinentes à Lei nº 13.709/2018 suas alterações e regulamentações posteriores.
- 16.18.** Cada Parte notificará imediatamente a outra Parte por escrito sobre qualquer tratamento indevido dos Dados Pessoais ou violação das disposições desta Cláusula.
- 16.19.** O não cumprimento de quaisquer das obrigações descritas nesta cláusula sujeitará o **CONTRATADO** a processo administrativo para apuração de responsabilidade e, consequente, sanção, sem prejuízo de outras cominações cíveis e penais.
- 16.20.** Cada uma das Partes será a única responsável, independentemente da necessidade de comprovação de culpa, por eventuais incidentes de segurança que venham a ocorrer em relação aos Dados Pessoais tratados sob sua responsabilidade, na medida em que comprovadamente concorreu para o incidente.
- 16.21.** Cada Parte implementará as medidas técnicas e organizacionais apropriadas para garantir a confidencialidade, disponibilidade e integridade dos Dados Pessoais.
- 16.22.** Cada Parte se compromete a observar as regras previstas na LGPD, sempre que for realizada a transferência de Dados Pessoais para fora do território brasileiro.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – POLÍTICA E AVALIAÇÃO DE INTEGRIDADE

- 17.1.** O **CONTRATADO** se compromete a conhecer e observar as diretrizes da política de integridade adotada pela administração municipal de Belo Horizonte/MG, nos termos do Decreto nº 18.337/2023.
- 17.2.** O **CONTRATADO** fica ciente de que é vedada a contratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes e empregados desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade **CONTRATANTE** ou com agente público que desempenhe função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau.
- 17.3.** O **CONTRATADO** deverá assegurar que seus colaboradores, empregados, subcontratados e agentes estejam cientes e cumpram as referidas diretrizes durante a execução do contrato.
- 17.4.** O descumprimento de quaisquer das diretrizes mencionadas poderá acarretar a aplicação de penalidades contratuais, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS

- 18.1.** O regime de execução contratual, o modelo de gestão, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo constam na proposta, anexa a este Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA SUBCONTRATAÇÃO

- 19.1.** Será permitida a subcontratação do objeto principal, sem causar ônus ao objeto do processo administrativo. A subcontratação depende de autorização prévia deste Consórcio, a quem incumbe avaliar se a subcontratada cumpre os requisitos de qualificação técnica necessários para a execução do objeto.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA PUBLICAÇÃO

- 20.1.** A publicação do extrato do presente instrumento contratual, correrá a expensas do **CONTRATANTE**, nos termos da Lei nº 14.133/21, no site eletrônico oficial do Consórcio e divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), em até XX (XXXX) dias úteis, consoante art. 94 da NLLC.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DO FORO

- 21.1.** As partes contratantes elegem o Foro da Comarca de Belo Horizonte/MG, para a composição de qualquer lide resultante deste Contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser.

E por estarem ajustadas, firmam este instrumento em 02 (duas) vias, de igual teor.

Belo Horizonte, xx de xxxxxx de 2025.

Diran Rodrigues de Souza Filho
Secretário Executivo

CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL ALIANÇA PARA A SAÚDE – CIAS

XXXXXX

Representante Legal

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Previsão legal: Art. 18, inc. I e §1º, da Lei nº 14.133/2021 e Decreto Municipal de Belo Horizonte nº 18.347/2023.

1. RESPONSÁVEL PELO PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

- | | |
|---|-----------------|
| 1.1. Nome: Guilherme de Carvalho Silva | |
| Cargo: Gerente de Suprimentos e Logística | Matrícula: 1280 |
| 1.2. Nome: Handel Oliveira Barros | |
| Cargo: Assessor Administrativo III | Matrícula: 1675 |
| 1.3. Nome: Tamara Rubia Gomes | |
| Cargo: Analista Técnica | Matrícula: 2082 |
| 1.4 Nome: Yasmin Pissolati Mattos Bretz | |
| Cargo: Gerente de Soluções e Projetos | Matrícula: 1666 |

2. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Área requisitante/técnica: Gerência de Suprimentos e Logística

Nº Processo Administrativo: 034/2025

Objeto: Locação de imóvel para guarda da frota de ambulâncias reservas do Consórcio Intermunicipal Aliança para Saúde, com cobertura securitária.

Responsável:

(I) Pela elaboração do ETP e TR: Guilherme de Carvalho Silva; Tamara Rubia Gomes e Yasmin Pissolati Mattos Bretz.

(II) Pela elaboração de matriz de risco: Handel Oliveira Barros.

(III) Fiscalização da contratação: Handel Oliveira Barros.

3. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Essa contratação está alinhada com o planejamento previsto para o ano de 2025.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERANDO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO

O Consórcio Intermunicipal Aliança para a Saúde - CIAS, em novembro de 2023, celebrou, junto aos seus 23 (vinte e três) Municípios Consorciados, o Contrato de Programa nº 001/2023, que possui como escopo a implementação e operação da gestão associada do Serviço de Atendimento Móvel de Urgência - SAMU 192 na Macrorregião Centro de Saúde do Estado de Minas Gerais. Sendo assim, atualmente o CIAS possui como principal objetivo viabilizar o atendimento no âmbito da Rede de Urgência e Emergência, em relação ao componente móvel pré-hospitalar, sendo, portanto, o Consórcio responsável pela logística de suprimento e frota do serviço, garantindo, assim, a operacionalização dos atendimentos de forma eficiente e eficaz.

A regionalização do SAMU Macro Centro está ocorrendo desde dezembro de 2023, entretanto, a efetiva cogestão desse serviço, no município de Belo Horizonte, foi iniciada no dia 21 de março de 2025. A pactuação ocorreu a partir da manifestação realizada pelo próprio município, por meio de ofício, apresentado no dia 11 de fevereiro de 2025 (Anexo I). Desde então, o CIAS está realizando as medidas cabíveis, em tempo e modos necessários, para absorção desta demanda. Considerando que a pactuação já está vigente e que o CIAS já assumiu a gestão da frota de ambulâncias do SAMU Belo Horizonte, a condução deste processo torna-se essencial, para que seja possível executar a logística mais adequada e planejada para a guarda de ambulâncias reservas. A frota de ambulâncias do SAMU Belo Horizonte apresentou uma expansão nos últimos meses, sendo composta agora por 37 viaturas, sendo 28 em operação regular e 9 alocadas como reserva técnica (Anexo I). Entretanto, o CIAS ficará responsável por realizar a guarda de 36 ambulâncias (28 em operação regular + 08 reservas).

Esse aumento expressivo na capacidade operacional passou a demandar uma estrutura logística compatível com a complexidade e a abrangência dos serviços prestados. Diante desse cenário, o CIAS entidade reconhecida por sua experiência na coordenação e gestão de serviços regionais de saúde, identificou a necessidade de estrutura física adequada, que garanta tanto a continuidade dos atendimentos quanto a disponibilidade imediata das viaturas de reserva, assegurando a eficiência e a agilidade no atendimento às urgências e emergências da população.

Atualmente, o CIAS não dispõe de imóvel próprio que atenda às especificidades técnicas e logísticas necessárias para a guarda adequada das ambulâncias em reserva, circulação e manobra segura de viaturas de grande porte. Além disso, conforme o ANEXO II - Ofício SMSA/CIAS nº 0113/2025, o município de Belo Horizonte esclareceu que também não dispõe de imóvel para cessão que atenda às necessidades de guarda das ambulâncias em reserva.

A ausência de um espaço estruturado acarreta sérias limitações operacionais comprometendo a logística assistencial. Adicionalmente, a indisponibilidade de local para guarda dos veículos, favorece estacionamentos improvisados das viaturas,

expondo-as a riscos de furtos, avarias, acidentes e comprometendo a eficiência da logística operacional.

Outro aspecto crítico refere-se à necessidade de garantir condições mínimas de apoio às equipes em regime de prontidão. Frequentemente, os profissionais permanecem no local enquanto são realizados reparos simples nas ambulâncias como substituição de macas e ajustes mecânicos de baixa complexidade ou manutenção de equipamentos. A inexistência de espaços adequados para espera, descanso e suporte administrativo compromete a segurança e a qualidade das condições de trabalho.

Diante desse cenário, o presente processo administrativo tem como finalidade viabilizar a locação de um imóvel adequado, no município de Belo Horizonte, para guarda da frota de ambulâncias em reserva do SAMU BH 192, bem como estruturação de ponto de apoio às equipes, garantindo melhores condições de operação e segurança patrimonial.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A descrição dos requisitos da contratação está elencada abaixo:

5.1. Detalhamento do imóvel

O imóvel deverá estar localizado dentro do perímetro urbano do município de Belo Horizonte (independente de bairro ou região específica). Deverá possuir área total mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados), com espaço adequado para a circulação e manobra de ambulâncias e veículos de apoio. A área construída mínima deverá ser de 900m² (novecentos metros quadrados); será necessário espaço disponível para, pelo menos, 2 (dois) escritórios administrativos de 12m², no mínimo 2 (dois) banheiros independentes com dimensões mínimas de 4m², portão com tamanho de, no mínimo, 4,5m de altura x 5m de largura, podendo ser manual ou eletrônico. Quanto ao piso, é necessário que seja adequado à circulação de veículos pesados, podendo ser de concreto, concreto polido, concreto usinado, entre outros que possuam qualificações similares, e o pé-direito deverá possuir no mínimo 4,5 metros. O imóvel deverá ter sistema de monitoramento de câmeras.

No momento da contratação, o imóvel deverá ser coberto por seguro por parte da contratada (conforme detalhamento no tópico 7.1.4 deste ETP).

5.1.1. Justificativa descritivo técnico:

- Da metragem mínima do imóvel: o imóvel será destinado para o alocação das ambulâncias reservas do modelo Mercedes-Benz 417, cujas medidas são: 6m de

comprimento; 2,5m de largura e 2,8m de altura. Portanto, cada uma delas ocupará uma área de 15m^2 . Considerando que no imóvel haverão 40 ambulâncias, seriam necessários, no mínimo, 600 m^2 . Foram solicitados, no mínimo 1000m^2 , considerando a necessidade de área para manobra.

- Da metragem mínima do portão e do pé direito: foi exigido portão com tamanho de, no mínimo, 4,5m de altura x 5m de largura e pé direito 4,5m, tendo em vista que as ambulâncias possuem 2,8m de altura. A folga estabelecida constitui margem de segurança necessária para permitir o acesso de veículos de reboque, caminhões de apoio e outras viaturas de manutenção, prevenindo eventuais avarias e facilitando o deslocamento interno, bem como evitar riscos de colisão com as estruturas do teto.
- Da metragem mínima os escritórios administrativos: 12 m^2 cada, metragens definidas a partir da observação das salas em uso na sede atual do CIAS, cujas dimensões se mostraram adequadas ao desempenho das atividades de controle operacional e gestão de frota, onde serão capazes de abrigar área administrativa destinada à coordenação das atividades do espaço, bem como ambiente de apoio voltado ao descanso das equipes operacionais que aguardam a liberação de viaturas submetidas a reparos de menor complexidade.
- Da metragem mínima dos banheiros: medida estabelecida com base nas dependências existentes na sede administrativa, garantindo conforto, salubridade e condições apropriadas ao uso contínuo dos profissionais que permanecem no local em regime de prontidão.

De acordo com o artigo 35 da Lei 8245/1991, as benfeitorias úteis poderão ser indenizadas, desde que previamente autorizadas, quando comprovadamente aumentarem ou facilitarem o uso do imóvel. Enquanto que as benfeitorias necessárias, são indenizáveis, mesmo sem autorização do locador, e permitem o direito de retenção.

5.2. Da vistoria

Durante a fase de análise das propostas, caso o setor demandante julgue necessário, poderá vistoriar o imóvel para averiguar se efetivamente cumprem com as características técnicas exigidas.

A vistoria ocorrerá pelo fiscal do contrato ou outro colaborador designado pela Administração, nos períodos de segunda a sexta-feira, de 08 às 17 horas, mediante agendamento prévio.

Na vistoria serão avaliados critérios de conformidade ao descritivo técnico, sendo:

- Apresentar área total mínima de 1.000 m²;
- Possuir área construída mínima de 900m²;
- Possuir, no mínimo, 2 (dois) escritórios administrativos/salas de 12m²,
- Apresentar, no mínimo, 2 (dois) banheiros independentes com dimensões mínimas de 4m²;
- Ter portão de, no mínimo, 4,5m de altura x 5m de largura;
- Apresentar piso adequado à circulação de veículos pesados, podendo ser de concreto, concreto polido, concreto usinado, entre outros que possuam qualificações similares;
- Ter pé-direito mínimo de 4,5 metros;
- Possuir sistema de monitoramento de câmeras.

5.3. Da entrega do imóvel

Após a assinatura do contrato, o locador terá 24 (vinte e quatro) horas para disponibilizar a área do imóvel destinada à guarda da frota do CIAS.

As chaves de acesso ao imóvel ora locado serão entregues pela CONTRATADA na data da entrega do imóvel, mediante prévia vistoria do imóvel pelo CONTRATANTE, devendo o imóvel ser entregue à CONTRATADA nas condições de conservação e asseio mencionadas neste ETP.

5.4. Celebração do contrato

Será celebrado contrato, com vigência de 12 (doze) meses, a partir da sua assinatura, podendo ser prorrogado na forma do art. 107 da Lei nº 14.133/2021, em razão do caráter contínuo da contratação.

A contratação possui caráter contínuo, devido ao fato de que a necessidade de guarda das ambulâncias reserva em local seguro é permanente.

5.5. Garantia do pagamento

Exime-se da CONTRATANTE a obrigatoriedade de fornecer qualquer uma das modalidades de garantia previstas no artigo 37 da Lei nº 8245/1991. Em contrapartida, a CONTRATANTE realizará o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo, conforme artigo 42 da referida lei.

Justificativa:

- Dificuldade prática e inviabilidade de contratação de seguros – Em experiências pretéritas, constatou-se a impossibilidade de contratação de seguro-fiança ou de modalidades assemelhadas em nome do CIAS, seja por exigências mercadológicas incompatíveis com a natureza jurídica do Consórcio, seja pela recusa das seguradoras em assumir risco relacionado a ente público de direito público. Tal circunstância torna a cláusula inexecutável em termos práticos.
- Impacto econômico desproporcional – A imposição de encargos dessa natureza naturalmente eleva o custo efetivo da contratação, pois o valor do prêmio ou da caução exigida impacta diretamente o orçamento do Consórcio, acarretando ônus financeiro desarrastado e em desconformidade com os princípios da economicidade e da eficiência administrativa (art. 37, *caput*, da CF/88).
- Ausência de disponibilidade de caixa – No momento, o CIAS não possui disponibilidade orçamentária imediata para a constituição de caução. Ressalte-se que a destinação de recursos públicos deve observar estrita vinculação orçamentária.
- Aplicação da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) – A própria Lei do Inquilinato admite alternativas de garantia, inclusive a dispensa de qualquer delas (art. 37, *caput*). Assim, diante da inviabilidade prática e financeira de contratação de seguro ou caução, deve o CIAS requerer que o contrato seja firmado sem a imposição de garantias onerosas, preservando-se o equilíbrio contratual e a continuidade da finalidade pública.

5.6. Pagamento

O pagamento do aluguel e encargos deverá ocorrer até o sexto dia útil do mês vincendo, na forma do art. 42 da Lei nº 8.245/1991.

O prazo para pagamento começará a contar a partir do dia da entrega efetiva das chaves do imóvel, devendo, no primeiro mês, ser *pro rata* (o valor do aluguel deverá ser ajustado quando o período efetivo de uso, e não um mês completo).

Para que o pagamento ocorra no prazo supracitado, é necessário que o locador envie a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente com 10 (dez) dias úteis de antecedência ao sexto dia útil do mês, tendo em vista ao prazo de liquidação do Consórcio.

O Contratado deverá emitir a Nota Fiscal/Fatura conforme legislação vigente, observando:

a) A retenção do imposto de renda deverá ser destacada no corpo do documento fiscal ou equivalente considerando os percentuais estabelecidos no ANEXO I da IN RFB N° 1234 de 2012 de acordo com o artigo 1°, §1° do Decreto Municipal 18.272/2023 e Portaria SMFA n° 11/2023 c/c §5°, artigo 2° da IN RFB N° 1234.

b) As empresas optantes pelo Simples Nacional ou que se enquadrem em alguma hipótese de isenção ou não incidência DEVERÃO informar essa condição expressamente nos documentos fiscais, de acordo com o artigo 1°, §3° do Decreto Municipal 18.272/2023 c/c artigo 4° da IN RFB N° 1234.

5.7. Consórcio

Por se tratar de uma contratação de locação de imóvel, será vedada a participação de consórcios, tendo em vista que o mercado imobiliário não se enquadra nessa hipótese. Isso porque a locação de imóveis envolve a relação direta entre o locador e o locatário, baseada na propriedade ou na posse legítima do bem, não havendo como estabelecer responsabilidade entre diferentes empresas para disponibilização de um mesmo imóvel. Além disso, a titularidade do bem pertence a pessoa física ou jurídica, o que inviabiliza a atuação conjunta de consórcios nesse tipo de contratação.

5.8. Cooperativas

Por se tratar de uma contratação de locação de imóvel, será vedada a participação de cooperativas, tendo em vista que o mercado imobiliário não se enquadra nessa hipótese. Isso se deve ao fato de que a locação de imóveis exige que o proponente possa dispor do imóvel, o que não é compatível com a formação de uma cooperativa. As cooperativas usualmente não têm como finalidade a locação de imóveis para a Administração Pública, mas sim a prestação de serviços ou fornecimento de bens em regime de cooperação entre os associados. Dessa forma, a atuação das cooperativas não é compatível com o objeto desta contratação.

5.9. Subcontratação

Será permitida a subcontratação do objeto principal, sem causar ônus ao objeto do processo administrativo. A subcontratação depende de autorização prévia deste Consórcio, a quem incumbe avaliar se a subcontratada cumpre os requisitos de qualificação técnica necessários para a execução do objeto.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Dentre as opções possíveis para atendimento da necessidade do CIAS, referente a imóvel para guarda da frota de ambulância reserva, as principais alternativas são a aquisição ou a locação de imóvel com as características mínimas necessárias, conforme descrito no DFD. Nesse contexto, é fundamental observar o disposto no art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que determina a obrigatoriedade da elaboração de Estudo Técnico Preliminar- ETP como etapa inicial do planejamento da contratação. E nesse sentido, o ETP deve contemplar a avaliação comparativa entre as soluções possíveis, considerando os custos, benefícios, riscos e demais aspectos técnicos relevantes, com vistas à identificação da alternativa mais vantajosa para a Administração Pública.

Verificou-se que, de forma geral, que os imóveis destinados à guarda de veículos estão equipados com sistemas de monitoramento por câmeras. Considerando essa prática, o setor demandante foi consultado e confirmou a necessidade desse recurso. Dessa forma, o descritivo técnico da contratação foi revisado para incluir a obrigatoriedade de sistema de monitoramento por câmeras de segurança.

6.1. Aquisição de imóvel para o CIAS

Uma das alternativas a se analisar é a aquisição de um imóvel contendo estrutura para guarda de veículos e conforme especificações do item 5.1. Para avaliar a aquisição de um imóvel, é importante considerar, além de seu valor, o custo para o pagamento de IPTU. Dessa forma, julgou-se necessário comparar os custos de aquisição com os custos de locação. Como a contratação tem natureza contínua, estimou-se o pagamento do imóvel em 5 anos, para comparar o custo da aquisição com o custo da locação no mesmo período.

Foram realizadas pesquisas de imóveis à venda em toda a região de Belo Horizonte, conforme as especificações estabelecidas no DFD e descritivo técnico alterado. Os resultados dessas pesquisas, juntamente com a descrição detalhada dos imóveis utilizados para composição dos preços, estão apresentados no Anexo III.

Para estimar o custo total de cada imóvel ao longo de um período de cinco (5) anos, foi considerado o valor de venda acrescido da projeção do IPTU a ser pago nesse intervalo. Com base nesses dados, calculou-se o custo total dos imóveis no referido período, conforme demonstrado a seguir:

Localização do imóvel	DIMENSÕES DO IMÓVEL	VALOR DO IMÓVEL	VALOR MENSAL DO IPTU	CUSTO TOTAL DO IMÓVEL, CONSIDERANDO O PAGAMENTO DO IPTU POR 5 ANOS
Bairro Califórnia,	3.017 m ²	R\$ 5.980.000,00	R\$ 15.000,00	R\$ 6.880.000,00

Belo Horizonte				
Bairro Heliópolis, Belo Horizonte	1.232 m ²	R\$ 2.990.000,00	R\$ 2.701,00	R\$ 3.152.060,00
Bairro Olhos D' Água, Belo Horizonte	2.650 m ²	R\$ 13.000.000,00	R\$ 3.868,00	R\$ 13.232.080,00
Custo global estimado para aquisição do imóvel				R\$ 7.754.713,33

Após a realização de consultas em portais de imobiliárias, verificou-se que o custo estimado para a aquisição do imóvel apresenta-se consideravelmente elevado, excedendo os limites orçamentários previstos para contratações no exercício de 2025, bem como os valores estipulados no contrato de rateio firmado no âmbito do CIAS.

O custo total estimado do imóvel é de R\$7.754.713,33 (sete milhões setecentos e cinquenta e quatro mil setecentos e treze reais e trinta e três centavos). Se diluído por 60 meses (tempo de utilização do imóvel), o gasto mensal com a aquisição seria R\$ 129.245,22 (cento e vinte e nove mil duzentos e quarenta e cinco reais e vinte e dois centavos).

6.2. Locação de imóvel para o CIAS

Para avaliar a opção mais vantajosa para administração pública, buscou-se também em sites de imobiliárias opções de imóveis para locação utilizando as características descritas no DFD e no descritivo técnico alterado.

A pesquisa foi realizada em sites especializados, com o objetivo de verificar a real disponibilidade de imóveis no mercado. Foram considerados imóveis localizados em Belo Horizonte, independentemente da região ou bairro, priorizando-se aqueles que apresentavam características o mais próximas possível às especificadas no DFD. Não foram encontrados imóveis que correspondessem exatamente a todas as exigências descritas. Dessa forma, foram selecionadas as opções que mais se aproximaram do objeto para aquisição. As características completas dos imóveis selecionados e valores encontram-se pormenorizadas no ANEXO IV.

Para o cálculo do valor médio da locação, foi feito o somatório do valor mensal de locação ao valor do IPTU, para obter-se o custo mensal da locação. Os valores são apresentados na tabela abaixo:

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	DIMENSÕES DO IMÓVEL	VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL	VALOR MENSAL DO IPTU	CUSTO MENSAL DE LOCAÇÃO,
--------------------------	------------------------	-------------------------------	-------------------------	-----------------------------

				SOMANDO-SE O IPTU
Bairro Bonsucesso, Belo Horizonte	1.236 m ²	R\$ 32.136,00	R\$ 1.305,00	R\$ 33.441,00
Bairro Maria Virgínia, Belo Horizonte	1.550 m ²	R\$ 28.000, 00	R\$ 4.897,56	R\$ 32.897,56
Bairro Betânia, Belo Horizonte	1.000 m ²	R\$ 16.000,00	R\$ R\$ 10.873,00	R\$ 26.873,00
Custo médio mensal locação do imóvel				R\$31.070,52

Sendo assim, o custo médio mensal estimado do imóvel, em caso de locação, seria R\$ 31.070,52 (trinta e um mil e setenta reais e cinquenta e dois centavos). O custo médio total para 5 anos é R\$ 1.864.231,20 (um milhão oitocentos e sessenta e quatro mil duzentos e trinta e um reais e vinte centavos).

Assim, a modalidade de locação apresenta-se como a solução mais vantajosa sob a ótica da economicidade e da flexibilidade contratual, uma vez que não implica custos imediatos com adaptações estruturais nem com manutenções de caráter contínuo, usualmente atribuídas ao locador. Adicionalmente, a locação confere maior adaptabilidade às futuras demandas do Consórcio, permitindo a substituição do imóvel locado por outro mais adequado, caso ocorra mudança no perfil de necessidade da instituição.

Em contraposição, a aquisição de imóvel implica compromissos financeiros mais expressivos inicialmente e a longo prazo. Eventuais inadequações futuras poderão demandar investimentos significativos em obras de reforma, ampliação ou, em casos mais críticos, a alienação do bem e aquisição de nova unidade, o que poderá representar ônus excessivo aos cofres do consórcio.

Portanto, considerando as alternativas disponíveis no mercado, a locação de imóvel contendo as características solicitadas demonstra-se como a solução mais viável para atendimento da demanda.

6.3. Do seguro do imóvel

Conforme solicitado pela Gerência de Soluções Logística, é imprescindível que o imóvel seja locado com cobertura securitária vigente. Com base na análise de processos administrativos anteriores com esse mesmo objetivo (Processo 035/2024 - contratação de seguro imobiliário para a nova sede do Consórcio Intermunicipal Aliança para a

Saúde), observou-se uma dificuldade na contratação do seguro diretamente pela Administração, uma vez que, para órgãos públicos, tal contratação não pode ser realizada por meio de intermediação de consultores ou corretores.

Dessa forma, a fim de evitar a utilização do imóvel sem a devida cobertura securitária, o que exporia o patrimônio público a riscos, optou-se por exigir que o imóvel já esteja segurado pelo locador. A apólice de seguro deverá prever riscos como incêndios, danos estruturais, sinistros e outras eventualidades que possam comprometer a integridade física da edificação ou dos bens pertencentes ao CIAS. Assim, torna-se imprescindível a cobertura securitária para o imóvel.

Para a definição das franquias mínimas obrigatórias, procedeu-se à análise de contratações públicas similares, conforme demonstrado no ANEXO V. Não foram encontrados processos de contratação de seguros que contemplassem galpões com as especificações exatas constantes do DFD. Portanto, optou-se por utilizar como referência contratações públicas de seguros imobiliários em imóveis com descrição técnica próximas às exigidas neste processo, a fim de subsidiar tecnicamente a definição dos parâmetros propostos.

Tabela 1 – Valores LMI - Limite máximo de indenização e franquia por cobertura

Coberturas	Secretaria de Estado de Meio Ambiente de Mato Grosso	Conselho da Justiça Federal	Escola de Serviço Público do Espírito Santo	Instituto estadual de Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais
Incêndio, Raio e Explosão	LMI: R\$ 3.186.902,99 Franquia: R\$ 1.500,00	LMI: R\$ 131.160.280,75 Franquia: Incêndio/Explosão: Sem franquia Queda de Raio: 10% dos prejuízos com mínimo de R\$ 10.000,00.	LMI: R\$ 3.700.567,92 Franquia: SEM FRANQUIA	LMI: R\$ 35.702.062,92 Franquia: 10% das indenizações
Danos Elétricos	LMI: R\$ 20.000,00 Franquia: R\$ 1.000,00	LMI: R\$ 150.000,00 Franquia: 10% dos prejuízos com mínimo de R\$ 10.000,00	LMI: 100.000,00 Franquia: 10% dos prejuízos mínimo R\$ 1.000,00	LMI: 550.000,00 Franquia: 10% das indenizações com mínimo de R\$ 2.000,00
Impacto de veículos terrestres e Queda de aeronaves	LMI: R\$ 637.380,59 Franquia: R\$ 1.000,00		LMI: R\$ 80.000,00 Franquia: 10% dos prejuízos	LMI: 550.000,00 Franquia: 10% das indenizações com

			mínimo R\$ 1.000,00	mínimo de R\$ 1.500,00
Vendaval e granizo	LMI: R\$ 1.549.451,49 Franquia: R\$ 1.000,00	LMI: R\$ 100.000,00 Franquia: 10% dos prejuízos com mínimo de R\$10.000,00.	LMI: R\$ 50.000,00 Franquia: 10% dos prejuízos mínimo R\$ 1.000,00	LMI: 550.000,00 Franquia: 10% das indenizações com mínimo de R\$ 1.500,00
Responsabilidade Civil	LMI: R\$ 100.000,00 Franquia: R\$ 2.000,00		LMI: R\$ 80.000,00 Franquia: 10% dos prejuízos mínimo R\$ 1.000,00	
Furto e roubo		LMI: R\$ 100.000,00 SEM FRANQUIA	LMI: R\$ 150.000,00 Franquia: 10% dos prejuízos mínimo R\$ 1.000,00	
Quebra de vidros		LMI: R\$ 100.000,00 Franquia: 10% dos prejuízos com mínimo de R\$ 10.000,00	LMI: R\$ 15.000,00 Franquia: 10% dos prejuízos mínimo R\$ 1.000,00	LMI: 200.000,00 Franquia: 10% das indenizações com mínimo de R\$ 300,00

Foi observado que para o valor da cobertura de incêndios/explosões/implosões, inclusive decorrente de tumultos, queda de raio, queda de aeronave, explosão de qualquer natureza e implosão, o mercado apresenta a opção de não pagamento de franquia em caso de sinistro, sem significativa alteração no valor do prêmio total. Assim, é mais vantajoso para a Administração não considerar a média estimada dos valores da franquia para esta cobertura, exigindo, portanto, que seja isento.

Para determinação do Limite Máximo de Indenização (LMI) e da franquia do imóvel, foi calculada a média dos valores apresentados na tabela acima. Dessa forma, a apólice de seguro do imóvel a ser locado pelo CIAS deverá conter, obrigatoriamente, as seguintes coberturas e respectivas franquias:

Coberturas	LMI - Limite máximo de indenização	Franquia - 10% dos prejuízos mínimos
Incêndio, Raio e	O valor do imóvel	Isento

Explosão		
Danos Elétricos	R\$ 205.000,00	R\$ 3.500,00
Impacto de veículos terrestres e Queda de aeronaves	R\$ 422.460,20	R\$ 1.166,67
Vendaval e granizo	R\$ 562.362,87	R\$ 3.375,00
Responsabilidade Civil	R\$ 90.000,00	R\$ 1.500,00
Furto e roubo	R\$ 125.000,00	R\$ 1.000,00
Quebra de vidros	R\$ 105.000,00	R\$ 3.766,67

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Diante das alternativas apresentadas pelo mercado, sopesando-se os prós e contras de cada uma delas, entende-se que a melhor solução para a satisfação do interesse público é:

7.1. Das responsabilidades da Contratada

Em sede de habilitação, é necessário verificar se tanto o imóvel quanto seu proprietário estão em situação regular junto à prefeitura do município em que está localizado, de acordo com as regulamentações previstas. Sendo assim, serão exigidos os seguintes documentos:

7.1.1. Documentos do imóvel

- Certidão de registro do imóvel (ou escritura), válida no momento da seleção do imóvel;
- Certidão negativa de ônus reais;
- Certidão municipal de quitação plena dos tributos municipais do locador;
- Certidão reipersecutória;
- Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros – CLCB. De acordo com a Instrução Técnica nº 01 do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais¹, edificações de uso coletivo com áreas superiores a 930m² são classificadas como nível de risco III e, portanto, devem possuir o AVCB;

¹ Disponível em:

https://bombeiros.mg.gov.br/storage/files/shares/instrucoestecnicas/IT_01_9a_Ed_portaria_62_errata_01.pdf

- Deverá ser apresentada: Certidão de registro imobiliário em nome do locador ou comprovação de posse mediante a apresentação de documentação pertinente acompanhada da declaração de inexistência de fato impeditivo à locação.

7.1.2. Documentos do locador

O locador, como pessoa física, deverá apresentar os seguintes documentos:

- Cópia do documento de identidade com foto (RG);
- Cópia do cadastro de pessoa física (CPF);
- Comprovante de residência;
- Certidões negativas de débitos (federal, estadual e municipal).

Caso o locador seja pessoa jurídica, também deve apresentar:

- Registro comercial ou ato constitutivo;
- Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- Cópia do documento de identidade com foto do representante legal (RG);
- Cópia do cadastro de pessoa física do representante legal (CPF);
- Comprovante de residência do representante legal.

7.1.3. Das benfeitorias e da conservação do imóvel

O locatário, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção e indenização de benfeitorias que tiver por úteis aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária, de acordo com o art. 578 do Código Civil.

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo órgão ou entidade pública serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo órgão ou entidade pública, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo órgão ou entidade pública, salvo os desgastes naturais do uso normal.

7.1.4 Do seguro imobiliário

No caso em questão, será solicitado que o proprietário/locador do imóvel apresente uma apólice de seguros no momento da assinatura do contrato. Sendo assim, a apólice do imóvel a ser locado pelo CIAS deverá conter, obrigatoriamente, as seguintes coberturas e franquias:

Coberturas	LMI - Limite máximo de indenização	Franquia - 10% dos prejuízos mínimos
Incêndio, Raio e Explosão	O valor do imóvel	Isento
Danos Elétricos	R\$ 205.000,00	R\$ 3.500,00
Impacto de veículos terrestres e Queda de aeronaves	R\$ 422.460,20	R\$ 1.166,67
Vendaval e granizo	R\$ 562.362,87	R\$ 3.375,00
Responsabilidade Civil	R\$ 90.000,00	R\$ 1.500,00
Furto e roubo	R\$ 125.000,00	R\$ 1.000,00
Quebra de vidros	R\$ 105.000,00	R\$ 3.766,67

A Lei nº 8.245/19916 (Lei do Inquilinato), em seu artigo 22, inciso VIII, contempla que a responsabilidade em contratar o seguro residencial é do proprietário/locador do imóvel, conforme a seguinte redação:

“Art. 22. O locador é obrigado a:

(...)

VIII - 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;”

Sendo assim, será de responsabilidade do proprietário/locador do imóvel providenciar a contratação do seguro imobiliário. Caso o imóvel escolhido como vencedor não possua apólice de seguro vigente, após ser declarado como vencedor, o proprietário/locador do imóvel terá um prazo de 5 (cinco) dias úteis para realizar orçamentos de seguro, no qual será objeto de análise pelo CIAS por 5 (cinco) dias úteis, para verificar a compatibilidade com as exigências aqui postas. Após isso, a Contratante terá um prazo de 05 (cinco) dias úteis para providenciar a apólice do seguro, que deverá ser apresentada no ato da assinatura do Contrato. O valor previsto para o prêmio do seguro já deve estar incluído no valor da proposta do aluguel enviada, ficando a critério dos licitantes orçar previamente valores de seguros para seus imóveis. Dessa forma, a assinatura da apólice do seguro não deverá incumbir custos adicionais à Contratante.

A apólice de seguro deverá conter as seguintes informações:

- Os dados sobre as partes envolvidas no processo, como:
- Nome completo da sociedade seguradora, seu Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ e o código de registro junto à Susep;
- Nome ou razão social do segurado e/ou tomador, seu endereço completo, quando couber, e respectivo CNPJ;
- Indicação do número da proposta a qual o documento está vinculado;
- As coberturas contratadas, o valor do limite máximo de garantia e/ou, limite máximo de indenização e/ou do capital segurado de cada cobertura contratada; e os prêmios por cobertura (valores em reais);
- Franquias, carências e/ou participações obrigatórias do segurado aplicáveis a cada cobertura, se previsto;
- Valor total do prêmio de seguro discriminando o valor do prêmio de seguro por cobertura contratada e o valor dos tributos diretamente incidentes sobre o prêmio;
- Prazo e forma de pagamento do prêmio e, se for o caso, sua periodicidade e incidência de juros de fracionamento;
- A apólice deverá indicar quais são as circunstâncias e as situações que não estarão cobertas por qualquer garantia do seguro;
- Data da emissão do documento;
- Chancela ou assinatura do representante da sociedade seguradora;
- Deverá constar na apólice qual a vigência do seguro, especificando o início e o término da vigência do contrato;
- Número para contato com o Serviço de Atendimento ao Consumidor – SAC da sociedade seguradora, bem como outros canais de atendimento ao segurado ou beneficiário, disponibilizados pela sociedade seguradora e ainda, quando estes fizerem parte do contrato, pelos estipulantes, subestipulantes e intermediário;
- Canais de acesso à ouvidoria da sociedade seguradora.

A seguradora deverá especificar no documento de apólice quais procedimentos deverão ser realizados em caso de eventual sinistro.

A apólice de seguros também deverá seguir as seguintes obrigações contratuais:

- Incumbe à seguradora cobrir quaisquer prejuízos causados ao prédio como os danos derivados de incêndio ou explosão de qualquer natureza, mesmo aqueles decorrentes de atos danosos praticados de forma isolada e eventual por terceiros ou de tumultos e, ainda, queda de raios e suas consequências, danos elétricos, responsabilidade civil, implosão, alagamentos e inundações;
- A seguradora deverá cobrir os prejuízos decorrentes de vendavais, chuvas excessivas e granizos que possam vir a danificar as janelas e vidros do prédio ou impactar na estrutura do edifício;
- A seguradora deverá cobrir os danos promovidos pelos impactos de veículos, sejam aéreos ou terrestres;
- Em caso de eventual dano causado ao edifício, em decorrência das situações previstas nos tópicos anteriores, a seguradora deverá ressarcir o contratante, até o valor máximo do Limite Máximo de Indenização (LMI);
- É dever da seguradora disponibilizar contato telefônico, com número de acionamento gratuito a partir de telefone móvel, e-mail ou quaisquer outros meios de comunicação para aviso de sinistro;
- Os meios de comunicação deverão estar disponíveis durante todos os dias da semana e 24 (vinte e quatro) horas por dia, com acessibilidade em todo o território nacional; Quando for acionada, em caso de eventual sinistro, a seguradora deverá atender a provocação em até 24 horas após o acionamento, contadas a partir da comunicação do fato pelo segurado;
- A seguradora deverá efetuar a liquidação dos sinistros no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da entrega de toda documentação necessária pelo contratante;
- Em caso de sinistro, o proprietário/locador do imóvel será o responsável pelo pagamento de eventual franquia e terá o direito ao ressarcimento do valor, observados os limites de responsabilidade da Contratante.

7.1.5. Características arquitetônicas e construtivas do imóvel

- A estrutura do imóvel deve estar livre de rachaduras, trincas, fissuras, vazamentos, infiltrações, manchas não laváveis em pisos, forros e paredes que comprometam ou venham a comprometer sua segurança e salubridade.
- As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação, sendo que devem estar limpas, sem rachaduras ou infiltrações, nem peças ou placas faltantes. Deve ser garantida a continuidade de uma boa apresentação durante todo o tempo de uso pelo CIAS.
- As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não devem apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e

outros. As janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura, fechamento e estanqueidade. Os vidros devem ser preferencialmente incolores e lisos, a fim de aumentar a luminosidade nos ambientes.

- O imóvel deve atender a todas as regulamentações estabelecidas nas leis federais, estaduais e municipais, nos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia.
- O imóvel deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica, telefônica, de água encanada, esgoto e coleta de lixo.
- O imóvel deve apresentar instalações elétricas dimensionadas de acordo com as normas técnicas vigentes e em perfeito estado de uso, assim como bocais de lâmpada, portas, janelas, fechaduras, batentes, dobradiças, luminárias, encanamento, torneiras, ralos, vasos sanitários, pias e outros equipamentos.
- O imóvel deve apresentar iluminação e aeração, preferencialmente em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.
- O teto, piso e paredes do imóvel devem ser revestidos preferencialmente com cores claras, pintura nova e de boa qualidade, exigindo-se ausência de pontos de infiltrações, mofos e manchas.
- Os banheiros devem estar em bom estado, preferencialmente com espelhos, porta papel higiênico, porta papel toalha ou suporte para toalha de rosto, saboneteiras e tampas dos vasos sanitários. Devem contar também janela de ventilação ou sistema de exaustão.
- As paredes não podem possuir imperfeições ou patologias oriundas de defeitos estruturais ou de instalações com defeitos (infiltrações, rachaduras, trincas e outros defeitos).
- As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outros materiais resistentes à umidade. Os demais ambientes podem ser pintados com tinta lavável, em cores claras (branca ou marfim, preferencialmente) de modo a aumentar a luminosidade do ambiente.
- Os forros e lajes não podem apresentar irregularidades ou defeitos estruturais.

7.1.6. Aviso de intenção de locação e vistoria dos imóveis

Para mapeamento dos imóveis disponíveis no mercado e escolha da opção que melhor atende às necessidades do CIAS, será publicado o Chamamento Público para Intenção de Locação.

8. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

Entende-se necessária a contratação dos seguintes itens e quantitativos:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
1	Locação de imóvel para guarda da frota de ambulâncias reservas do Consórcio Intermunicipal Aliança para Saúde, com cobertura securitária.	Locação de imóvel	1

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor da contratação foi estimado através de consulta a sites especializados que dispõem de imóveis com características similares àsquelas necessárias para o atendimento da demanda apresentada.

Para o cálculo do valor mensal da locação e do IPTU, foi feita a média dos três valores obtidos. Já para o cálculo do valor anual da locação, as médias obtidas para o valor da locação e do IPTU foram multiplicadas por doze doze. Os valores constam na tabela abaixo:

Imóvel Bairro Bonsucesso, Belo Horizonte	Imóvel Bairro Maria Virgínia, Belo Horizonte	Imóvel Bairro Betânia, Belo Horizonte	Valor médio mensal locação	Valor médio anual locação
Valor mensal aluguel: R\$ 32.136,00 Valor mensal IPTU: R\$ 1.305,00	Valor mensal aluguel: R\$ 28.000,00 Valor mensal IPTU: R\$ 4.897,56	Valor mensal aluguel: R\$ 16.000,00 Valor mensal IPTU: R\$ R\$ 10.873,00	Média Aluguel: R\$ 25.378,67 Média IPTU: R\$ 5.691,85	Média anual aluguel: R\$ 304.544,04 Média anual IPTU: R\$ 68.302,20

Somatória valor médio anual locação + IPTU: R\$372.846,24

Assim, estima-se que o valor médio anual da contratação é R\$372.846,24 (trezentos e setenta e dois mil oitocentos e quarenta e seis reais e vinte e quatro centavos).

10. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O objeto não poderá ser parcelado em razão de se tratar de item único, sendo esse a locação de espaço para a guarda de ambulâncias do CIAS.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A presente contratação tem como objetivo a obtenção de imóvel adequado para a guarda e circulação das ambulâncias em reserva, garantindo a substituição imediata de viaturas em casos de falhas mecânicas, acidentes ou necessidade de manutenção emergencial. Além disso, a disponibilização de um espaço apropriado contribuirá para a segurança da frota, reduzindo riscos de furtos, danos e desgastes prematuros dos veículos.

Sob a perspectiva institucional, a existência de um local estruturado também proporcionará melhores condições de trabalho às equipes de prontidão, oferecendo ambiente mínimo de apoio para descanso, higiene pessoal e realização de atividades administrativas, o que contribui diretamente para a eficiência e qualidade dos serviços prestados.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Previamente à celebração do contrato, será necessário que o setor demandante vistorie o imóvel a ser locado, para que seja possível determinar se ele atende ao descritivo apresentado na proposta, conforme previsão no item 5.2. deste ETP.

14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A locação de imóvel destinado à guarda da frota de ambulâncias do SAMU 192, requer atenção quanto aos potenciais impactos ambientais associados à permanência prolongada dos veículos. Mesmo com os motores desligados, há emissão de poluentes devido à evaporação de combustíveis nos tanques e sistemas de condução, liberando compostos orgânicos voláteis como hidrocarbonetos. Além disso, o desgaste natural de pneus e sistemas de freio contribui para a geração de partículas finas, que também impactam na qualidade do ar, especialmente em ambientes com baixa ventilação e alta concentração de veículos.

Para mitigar esses impactos, recomenda-se escolher um imóvel com ventilação adequada e piso impermeável, evitando a infiltração de possíveis vazamentos no solo. A adoção dessas medidas contribui para a minimização dos impactos ambientais e para a conformidade com as boas práticas de gestão ambiental e de saúde pública.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

Esta equipe de planejamento declara viável a contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar para atender à necessidade descrita neste documento.

16. ANEXOS

São anexos do presente ETP os seguintes documentos:

- ANEXO I - Ofícios de Belo Horizonte;
- ANEXO II - Ofício SMSA/CIAS nº 0113/2025;
- ANEXO III - Imóveis para aquisição em Belo Horizonte;
- ANEXO IV - Imóveis para locação em Belo Horizonte;
- ANEXO V - Contratações públicas Seguro Imobiliário.

17. RESPONSÁVEL(IS) PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Belo Horizonte, 24 de setembro de 2025

Guilherme De Carvalho Silva
Gerente de Suprimento e Logística
Consórcio Intermunicipal Aliança para a Saúde – CIAS

Tamara Rubia Gomes
Analista Técnica
Consórcio Intermunicipal Aliança para a Saúde – CIAS

Yasmin Pissolati Mattos Bretz
Gerente de Soluções e Projetos
Consórcio Intermunicipal Aliança para a Saúde – CIAS



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: FB40-5E16-9F61-6ECB

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



YASMIN PISSOLATI MATTOS BRETZ (CPF 118.XXX.XXX-70) em 21/10/2025 14:43:46 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



TAMARA GOMES (CPF 021.XXX.XXX-83) em 21/10/2025 14:48:57 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



GUILHERME DE CARVALHO SILVA (CPF 015.XXX.XXX-95) em 22/10/2025 13:12:53 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://ciasmg.1doc.com.br/verificacao/FB40-5E16-9F61-6ECB>