



Santa Casa de Misericórdia de Juiz de Fora

Fundada em 06 de agosto de 1854

Barão do Rio Branco, 3.353 Passos – 36021-630 – Juiz de Fora / MG
Fone: (0xx32) 3229 2222 E-mail: santacasa@santacasajf.org.br
C.G.C.: 21.575.709/0001-95 Inscrição Estadual: Isento

EDITAL DE CONCORRÊNCIA Nº 01/2025

CONCORRÊNCIA PARA LOCAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE ESTACIONAMENTO UNIFICADO – SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE JUIZ DE FORA

A Santa Casa de Misericórdia de Juiz de Fora, entidade filantrópica, inscrita no CNPJ nº 21.575.709/0001-95, doravante denominada LOCADORA, torna público, para conhecimento de interessados, que realizará procedimento de concorrência, na modalidade entrega de carta fechada, visando à locação e exploração comercial de dois terrenos de sua propriedade, os quais serão unificados para funcionamento de estacionamento único destinado a usuários, visitantes, profissionais de saúde e público em geral, conforme condições estabelecidas neste Edital.

1. OBJETO

1.1. O presente Edital tem por objeto a locação e exploração comercial conjunta de dois terrenos pertencentes à Santa Casa de Misericórdia de Juiz de Fora, atualmente utilizados como estacionamentos, visando sua unificação em um único empreendimento, sob responsabilidade integral do LOCATÁRIO.

1.2. Os terrenos, cuja planta rasa segue anexa ao presente Edital, contemplam atualmente:

- 265 vagas comuns;
- 18 vagas reservadas a chefes de serviço e diretores;
- Totalizando 283 vagas existentes (valor arredondado).

1.3. É facultado ao LOCATÁRIO propor, mediante prévia autorização da LOCADORA, novo layout com objetivo de ampliar o número de vagas, respeitando-se as normas de segurança, acessibilidade, ambientais, engenharia e circulação interna do hospital.

2. CONDIÇÕES ESSENCIAIS DO OBJETO

2.1. Os terrenos deverão manter iluminação 24 horas para garantir a segurança do local.

2.2. O LOCATÁRIO deverá executar, por sua conta e custo exclusivo, todas as obras de infraestrutura necessárias à unificação dos terrenos, obrigatoriamente submetidas à prévia aprovação da LOCADORA, além do cumprimento das normas municipais, ambientais e hospitalares.

2.2.1. As obras de infraestrutura e unificação dos terrenos deverão observar o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias para sua conclusão integral, contados a partir da assinatura do contrato. O LOCATÁRIO deverá apresentar cronograma físico-financeiro para aprovação da LOCADORA antes do início das intervenções, garantindo que a execução não inviabilize a operação rotineira do hospital.

2.3. Deverá ser preservado integralmente o tráfego de caminhões de carga alta pela lateral dos terrenos, já existente.

2.4. Deverá ser disponibilizado sistema completo de controle de acesso, incluindo:

- a) câmeras de segurança com monitoramento contínuo, assegurando que as imagens e gravações permaneçam à inteira disposição da Chefia de Segurança e da Administração da LOCADORA para consulta imediata ou auditoria sempre que solicitado, devendo a captação, o armazenamento e o tratamento desses dados observar rigorosamente as disposições da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD – Lei nº 13.709/2018);
- b) cancelas automáticas;
- c) máquinas de cartão integradas ao sistema;
- d) sistema informatizado para evitar manipulação manual de valores e registros.

2.5. O LOCATÁRIO deverá permitir à LOCADORA acesso irrestrito ao setor de reciclagem, localizado no interior do estacionamento.

2.6. Serão destinadas 18 vagas cobertas e restritas aos Médicos Chefes de Departamento.

2.7. O LOCATÁRIO poderá explorar serviço de lava-jato, desde que obtenha prévia autorização ambiental.

2.8. O LOCATÁRIO será responsável pelo pagamento das despesas de água (mediante reembolso), energia elétrica, seguro obrigatório do estacionamento e pela manutenção estrutural, incluindo toda a área interna e seus respectivos equipamentos.

2.9. O LOCATÁRIO deverá emitir relatório mensal detalhado contendo:

- todas as entradas e saídas de veículos;

- placa;
- valores cobrados;
- identificação de isenções concedidas;
- nome do responsável pela autorização;
- permitir auditoria e inspeção a qualquer momento.

2.10. O LOCATÁRIO poderá instalar, às suas expensas, eletroponto para carregamento de veículos elétricos, observando normas técnicas, ambientais e a prévia aprovação da LOCADORA.

2.11. O LOCATÁRIO deverá manter, obrigatoriamente, a cancela de controle interno localizada no acesso pela Santa Casa em pleno funcionamento operacional, garantindo a integração e o controle de fluxo adequado entre o estacionamento e as dependências internas do hospital.

2.12. Do Projeto de Segurança Contra Incêndio e Pânico (PSCIP)

O LOCATÁRIO deverá elaborar e aprovar, junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais (CBMMG), o Projeto de Segurança Contra Incêndio e Pânico (PSCIP) referente à área total unificada do estacionamento.

2.12.1. Caberá exclusivamente ao LOCATÁRIO custear e executar a instalação de todos os dispositivos de segurança exigidos (extintores, sinalização de emergência, iluminação de emergência, hidrantes, se aplicável), bem como obter o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) antes do início da operação comercial da área unificada.

2.12.2. O LOCATÁRIO fica obrigado a manter o AVCB válido e renovado durante todo o período de vigência contratual, assumindo civil e criminalmente a responsabilidade por quaisquer incidentes decorrentes do descumprimento das normas de prevenção e combate a incêndio.

3. PRAZO DE LOCAÇÃO

3.1. O prazo de locação será de 48 (quarenta e oito) meses, contados da assinatura do contrato.

4. CONDIÇÕES COMERCIAIS / PERCENTUAL DE FATURAMENTO

4.1. As propostas deverão ser apresentadas em percentual de repasse sobre o faturamento bruto, respeitando-se:

- percentual mínimo obrigatório de 50%;
- incremento mínimo de 0,5%.

5. BENEFÍCIOS OBRIGATÓRIOS

5.1. O LOCATÁRIO deverá conceder desconto de 60% na mensalidade e no valor hora para funcionários da Santa Casa.

5.2. Haverá isenção total de pagamentos para médicos do corpo clínico da Santa Casa, mediante cadastramento no setor da Superintendência da Santa Casa de Misericórdia de Juiz de Fora e comprovação documental.

5.3. O LOCATÁRIO deverá conceder isenção total da tarifa de estacionamento aos fiéis que frequentarem as missas e celebrações religiosas na instituição. A isenção será válida pelo período de 01 (uma) hora e 30 (trinta) minutos, devendo a LOCADORA fornecer previamente a grade de horários oficiais das celebrações para o devido cadastramento e controle no sistema.

5.4. O LOCATÁRIO deverá conceder isenção total da tarifa de estacionamento aos gerentes, assessor da presidência, diretores e demais ocupantes de cargos de gestão ou chefia equivalentes da Santa Casa de Misericórdia de Juiz de Fora, desde que formalmente indicados e cadastrados pela Superintendência ou Presidência da LOCADORA.

5.4.1. A isenção prevista neste item estará condicionada à apresentação de documentação funcional que comprove o vínculo e o cargo exercido, bem como ao cadastramento prévio do veículo no sistema de controle do estacionamento.

5.4.2. A relação nominal dos beneficiários, bem como eventuais inclusões ou exclusões, será encaminhada formalmente pela LOCADORA ao LOCATÁRIO, que deverá proceder às atualizações no sistema no prazo máximo de 3 (três) dias úteis.

5.4.3. As isenções concedidas nos termos deste item deverão constar de forma individualizada nos relatórios mensais previstos no item 2.9 deste Edital, com identificação do beneficiário e da autoridade responsável pela autorização.

6. DA ENTREGA DAS PROPOSTAS

6.1. As propostas deverão ser entregues em carta fechada, identificada com o nome do participante e o objeto da concorrência, diretamente na Presidência da Santa Casa, até 26 de janeiro de 2026, às 17h.

7. DA ABERTURA DAS PROPOSTAS

7.1. A abertura das cartas ocorrerá no dia 27 de janeiro de 2026, às 10h, no local determinado pela Superintendência, na presença de três representantes: um da Superintendência, um da Infraestrutura e um da Presidência.

8. DO JULGAMENTO

8.1. Será vencedora a proposta que apresentar maior percentual de repasse sobre o faturamento bruto, respeitado o mínimo estipulado.

8.2. Em caso de empate, será realizado procedimento de lances verbais na modalidade LEILÃO, exclusivamente entre os empatados, no dia 29 de janeiro de 2026, às 14h, no Salão Nobre da Santa Casa.

8.3. Os lances deverão seguir incremento mínimo de 0,5%.

9. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO se compromete a:

- a) arcar com todas as despesas de operação, manutenção e infraestrutura;
- b) manter iluminação 24h e sistema de vigilância;
- c) contratar seguro total do estacionamento, abrangendo responsabilidade civil e danos aos usuários;
- d) manter acessos, circulação e normas de segurança hospitalar;
- e) garantir o funcionamento do tráfego de caminhões na lateral do hospital;
- f) emitir relatórios mensais obrigatórios;
- g) cumprir as reservas de vagas;
- h) manter funcionamento contínuo e seguro do estacionamento;
- i) atender normas ambientais para o lava-jato, quando implementado;
- j) estudar a viabilidade de instalar e manter eletroponto para carregamento de automóveis, às suas expensas, conforme aprovação da LOCADORA.

10. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

A LOCADORA compromete-se a:

- a) entregar os terrenos livres de impedimentos legais;
- b) permitir acesso ao setor de reciclagem;
- c) fiscalizar o cumprimento das normas previstas no contrato;
- d) fornecer autorizações internas necessárias à implantação da operação;
- e) aprovar a instalação de eletroponto para carregamento de automóveis.

11. DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS

11.1. O contrato resultante deste certame conterà, além das cláusulas comuns de locação comercial:

- descrição detalhada dos terrenos;
- responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO por obras, com obrigatoriedade de prévia aprovação da LOCADORA;
- vigência de 48 meses;
- regras detalhadas de rescisão, penalidades e multas, inclusive:
 - multas por descumprimento de obrigações operacionais;
 - rescisão unilateral por descumprimento contratual grave;
 - penalidades por suspensão injustificada de serviços;
- exigência de seguro total;
- relatório mensal obrigatório;
- reserva de vagas e direitos de isenção;
- regras de fiscalização pela LOCADORA;
- previsão de que melhorias não serão indenizáveis.

11. DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS, PENALIDADES E RESCISÃO

11.1. Do Regime de Infrações e Sanções Administrativas

O descumprimento das obrigações previstas neste Edital e no Contrato sujeitará a parte infratora às seguintes penalidades, garantido o contraditório e a ampla defesa:

11.1.1. Advertência Escrita (Aplicável ao LOCATÁRIO):

Aplicável em casos de falhas leves que não gerem prejuízo financeiro direto à LOCADORA ou risco à segurança (ex: atraso no envio de relatórios, uniformização incompleta).

A reincidência de 03 (três) advertências sobre o mesmo fato converter-se-á automaticamente em multa.

11.1.2. Multas Moratórias e Compensatórias (Aplicável ao LOCATÁRIO):

a) Por atraso no pagamento do repasse: Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, acrescida de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária *pro rata die*.

b) Por descumprimento de obrigações operacionais: Multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por ocorrência/dia, aplicável em casos de:

- Falta de limpeza ou iluminação adequada;
- Indisponibilidade injustificada do sistema de automação/cancelas;
- Não cumprimento das reservas de vagas estipuladas.

c) Por suspensão injustificada dos serviços: Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por dia de paralisação total ou parcial das atividades sem prévia autorização ou motivo de força maior comprovado.

11.1.3. Seguro e Responsabilidade Civil:

O não fornecimento ou a não renovação das apólices de Seguro de Responsabilidade Civil Geral (RC Garagista) e Danos a Terceiros implicará em multa mensal equivalente a 10% (dez por cento) do faturamento bruto médio, sem prejuízo da responsabilidade integral do LOCATÁRIO por eventuais sinistros ocorridos no período descoberto.

11.1.4. Penalidades à LOCADORA (Reciprocidade):

Em observância ao equilíbrio contratual, a LOCADORA sujeitar-se-á às seguintes penalidades em caso de descumprimento de suas obrigações:

a) Por descumprimento das obrigações da Cláusula 10: Caso a LOCADORA deixe de entregar os terrenos livres de impedimentos, impeça injustificadamente o acesso a setores necessários (como reciclagem) ou atrase aprovações e autorizações por prazo superior a 15 (quinze) dias, aplicar-se-á multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por dia ou ocorrência, nos mesmos moldes do item 11.1.2 'b'.

b) Por inadimplemento pecuniário: Em caso de atraso em eventuais reembolsos ou pagamentos devidos ao LOCATÁRIO, incidirão as mesmas penalidades moratórias previstas no item 11.1.2 'a' (multa de 2% e juros de 1% ao mês).

11.2. Da Rescisão Contratual

11.2.1. Rescisão Motivada pela LOCADORA:

O contrato poderá ser rescindido unilateralmente pela LOCADORA, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias, nos seguintes casos de infração grave:

- a) Atraso no repasse financeiro superior a 60 (sessenta) dias;
- b) Sublocação ou cessão do contrato sem anuência expressa;

- c) Não realização das obras de infraestrutura e unificação dos terrenos no prazo estipulado no cronograma;
- d) Perda das condições de habilitação jurídica ou fiscal;
- e) Acúmulo de multas operacionais cujo valor total supere 20% do faturamento mensal.

11.2.2. Rescisão Motivada pela LOCATÁRIA:

O contrato poderá ser rescindido unilateralmente pela LOCATÁRIA, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias, nos seguintes casos de infração grave:

- a) Perda propriedade ou posse dos terrenos pela LOCADORA;
- b) Impedimentos operacionais, criados pela LOCADORA, que inviabilizem a atividade econômica por mais de 15 (quinze) dias consecutivos;

Penalidade por Rescisão Motivada: A parte que der causa à rescisão motivada pagará à outra multa compensatória equivalente a 03 (três) vezes o valor da média dos últimos faturamentos mensais da LOCADORA, sem prejuízo de perdas e danos apurados.

11.2.3. Rescisão Imotivada ou Denúncia Vazia:

Qualquer das partes poderá rescindir o contrato imotivadamente, mediante aviso prévio por escrito de 60 (sessenta) dias, observando-se as seguintes condições temporais:

- a) Antes de 24 (vinte e quatro) meses: Caso a rescisão ocorra antes de completado este período de vigência, será devida multa compensatória fixa no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), valendo este montante como mínimo indenizatório, sem prejuízo de indenização suplementar correspondente à diferença comprovada, nos termos do parágrafo único do art. 416 do Código Civil.
- b) Após 24 (vinte e quatro) meses: Caso a rescisão ocorra após completado este período, a extinção contratual se dará sem ônus (isenta de multas) para a parte solicitante, exigindo-se apenas o cumprimento do aviso prévio e a quitação das obrigações financeiras e operacionais até a data da desocupação

11.2.4. Do Distrato (Rescisão Bilateral por Mútuo Acordo):

Independentemente dos prazos e multas estabelecidos acima, as partes poderão, a qualquer tempo, extinguir a relação contratual de comum acordo, mediante assinatura de Termo de Distrato.

a) Nesta hipótese, salvo estipulação contrária expressa no instrumento de distrato, não incidirão as multas compensatórias previstas nos itens 11.2.1, 11.2.2 e 11.2.3.

b) A assinatura do Distrato fica condicionada à vistoria de entrega do imóvel e à quitação integral de eventuais pendências financeiras (repasses, contas de consumo e reembolsos) existentes até a data da desocupação.

11.4. Das Benfeitorias

Todas as benfeitorias, obras de unificação, instalações fixas e melhorias realizadas nos terrenos serão incorporadas imediatamente ao patrimônio da LOCADORA, não assistindo ao LOCATÁRIO qualquer direito a indenização ou retenção, exceto equipamentos móveis (cancelas, totens e computadores) que poderão ser retirados ao final do contrato, desde que não danifiquem a estrutura existente.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. A participação no certame implica aceitação integral das condições estabelecidas neste Edital.

12.2. Os casos omissos serão resolvidos administrativamente pela Superintendência da Santa Casa de Misericórdia de Juiz de Fora, garantido o direito a ampla defesa e contraditório do LOCATÁRIO.

12.3. As partes elegem o Foro da Comarca de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, como único competente para dirimir quaisquer litígios ou questões decorrentes da execução ou interpretação deste Edital e do Contrato a ser celebrado, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Juiz de Fora, 29 de dezembro de 2025.

José Sebastião Pedrosa
Presidente do Conselho de Administração

