



HOSPITAL DE  
CLÍNICAS  
PORTO ALEGRE RS

# Normas de Uso dos Espaços Físicos do HCPA por Terceiros





HOSPITAL DE  
CLÍNICAS  
PORTO ALEGRE RS

# Normas de Uso dos Espaços Físicos do HCPA por Terceiros



# Sumário

<b>Capítulo I</b>	<b>5</b>
Das Disposições Gerais	5
<b>Capítulo II</b>	<b>8</b>
Das Concessões de Uso de Áreas	8
<b>Capítulo III</b>	<b>11</b>
Das Cessões de Uso de Áreas	11
<b>Capítulo IV</b>	<b>15</b>
Do Código de Conduta e Integridade	15
<b>Anexos</b>	<b>16</b>



# Capítulo I

## Das Disposições Gerais

**Art. 1º** Editar a presente Norma Operacional que regulamenta as concessões e cessões de uso de áreas do HCPA, conforme dispõe o seu Regulamento Interno de Licitações e Contratos, assim como dispõem os princípios que regem a atuação da Administração Pública.

**Parágrafo único.** Esta Norma se pauta, ainda, pelas disposições e princípios da Ética, Bioética e do Código de Conduta e Integridade do HCPA.

**Art. 2º** São objetivos desta Norma:

- I – estabelecer a isonomia entre os interessados no uso das áreas do HCPA, conferindo tratamento adequado aos casos de desigualdade entre eles;
- II – promover a sustentabilidade no uso dos espaços físicos do HCPA, contribuindo para a manutenção das suas instalações;
- III – ampliar a publicidade nos atos de gestão, demonstrando à comunidade o uso adequado dos seus bens;
- IV – garantir a função social da propriedade, destinando o uso adequado de seus bens; e
- V – assegurar a aplicação dos princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da probidade administrativa e dos que lhes são correlatos.

**Art. 3º** O uso dos espaços físicos e acessórios do HCPA, edificados ou não, destinados à implantação das atividades de terceirização e congêneres, estabelecidas no instrumento convocatório e no contrato

respectivo, serão formalizados por meio de concessões de uso de que trata o Regulamento Interno de Licitações e Contratos.

**Art. 4º** O uso das áreas físicas e seus acessórios, edificados ou não, do HCPA para a prestação de serviços de relevante interesse público e não vinculados às contratações de serviços terceirizados serão formalizados por meio de cessão de uso de que trata o Regulamento Interno de Licitações e Contratos.

**Art. 5º** As concessões e cessões de uso de áreas físicas do HCPA serão estabelecidas por prazo determinado, podendo haver renovações mediante termos aditivos.

**Parágrafo único.** As atuais áreas físicas do HCPA já concedidas ou cedidas poderão ser mantidas, caso os concessionários e cessionários aceitem regularizar sua situação jurídica, adequando-se às normas aqui estabelecidas. Caso contrário, considerar-se-á que incidiu em descumprimento contratual e, se for o caso, ter rescindida sua relação jurídica, desde que ocorra defesa prévia.

**Art. 6º** Nenhuma pessoa, física ou jurídica, de direito público ou privado, pode utilizar as áreas do HCPA sem que haja a observância do que dispõe esta Norma.

**Art. 7º** A implantação, demolição ou alteração da benfeitoria feita por concessionário ou cessionário em área objeto de concessão ou cessão deve ser precedida de prévia autorização do HCPA, respeitadas as condições do edital e do contrato.

**Art. 8º** A competência para autorizar, revogar ou anular o uso das áreas físicas do HCPA é conferida à Diretoria Executiva do HCPA, que deverá submeter sua decisão à aprovação do Conselho de Administração do HCPA.



**§1º** Incumbe, precipuamente, aos gestores e fiscais de contrato a aplicação desta Norma, quando se tratar de concessões vinculadas às contratações de prestação de serviços e congêneres.

**§2º** No caso do § 1º, o controle e regularização do uso das áreas físicas serão centralizados nos gestores e fiscais designados pelo Diretor-Presidente do HCPA. Essa incumbência recairá, inicialmente, àqueles já designados nos contratos vigentes ao tempo da aprovação e publicação desta Norma.

**§3º** Incumbe, precipuamente, à Coordenadoria de Hotelaria a aplicação desta Norma, quando se tratar de cessão para a prestação de serviços de relevante interesse público e não vinculados às contratações de serviços terceirizados.

**§4º** Incumbe, precipuamente, à Coordenadoria de Comunicação a aplicação desta Norma, quando se tratar de concessão de uso, destinada à promoção de eventos e congêneres.



# Capítulo II

## Das Concessões de Uso de Áreas

**Art. 9º** As concessões de uso de áreas e seus acessórios do HCPA, edificadas ou não, destinadas à implantação das atividades de terceirização e congêneres devem ser precedidas de licitação, salvo os casos de dispensa, e firmadas por meio de instrumento de contrato.

**Parágrafo único.** As concessões de uso de áreas e seus acessórios, edificadas ou não, destinadas à promoção de eventos e congêneres serão dispensadas de licitação, motivadamente, pela Diretoria Executiva do HCPA, a qual poderá delegar a uma ou mais pessoas a prática do ato, conforme estipular o Estatuto Social do HCPA.

**Art. 10.** Para as concessões de que trata o art. 9º desta Norma, será cobrado um preço específico definido pelo HCPA, que deve refletir o preço de mercado e será considerado para a formação do orçamento estimado (preço objetivo), levando em consideração os seguintes elementos:

- I - tamanho da área a ser concedida;
- II - fluxo aproximado de pessoas que transitam naquela área;
- III - custos dos serviços de água, energia elétrica, telefone, limpeza e outros encargos administrados, direta ou indiretamente, pelo HCPA;
- IV - o valor de locação de outros imóveis equivalentes.

**Art. 11.** As instalações, equipamentos e acessórios não compreendidos no conjunto da concessão de área devem ser objeto de instrumentos próprios de contratação, observadas, conforme cada caso, a finalidade do uso e a natureza jurídica das partes contratantes.

**Art. 12.** Havendo interesse do HCPA em conceder área, ou alterar alguma já existente, aqueles que detêm as atribuições de gestores e fiscais para o caso específico, após prévia autorização de que trata o caput do art. 8º desta Norma, providenciará os elementos necessários para inclusão da área no processo de licitação pertinente.

**Parágrafo único.** A licitação de que trata o caput deve observar as normas do Regulamento Interno de Licitações e Contratos do HCPA e da Lei 13.303/2016.

**Art. 13.** As regras para a subconcessão de áreas serão estabelecidas, em cada caso, no edital de licitação.

**Art. 14.** A extinção do contrato de concessão deve transmitir automaticamente ao HCPA a posse de áreas objeto da avença e ao HCPA a propriedade dos bens reversíveis, devendo o concessionário deixar a área desocupada.

**Art. 15.** O contrato de concessão de uso poderá conter cláusula estabelecendo multa compensatória ao HCPA, em montante proporcional ao valor global remanescente, na hipótese de rescisão amigável por iniciativa do concessionário.

**Art. 16.** O advento do termo final do contrato não gera direito de indenização ao concessionário.

**Art. 17.** O concessionário pode ser remanejado para outras áreas, hipótese em que deve ser formalizado termo aditivo, estipulando-se,

ainda, as prorrogações de prazo que se fizerem necessárias para amortização dos novos dispêndios feitos pelo concessionário, desde que autorizados pelo HCPA, nas seguintes hipóteses:

- I - nos casos de desativação total ou parcial do negócio objeto da concessão, em função de reforma ou construção de novas instalações;
- II - nos casos de alteração do plano diretor do HCPA, efetuada pelo órgão competente; e
- III - por interesse público, para permitir a prestação dos serviços relacionados aos objetivos institucionais.

**Art. 18.** A critério do HCPA e conforme previsão no instrumento convocatório e no contrato, nas hipóteses do artigo 17 desta Norma, o concessionário pode retornar à área original ou permanecer na nova área, observada a possibilidade de revisão das condições contratuais, especialmente quanto ao preço.

**Art. 19.** O concessionário deverá encaminhar aos gestores e fiscais a relação, com os dados pessoais, de seus colaboradores para fins de controle.

**§1º** O concessionário fica obrigado a encaminhar a relação nominal de seus colaboradores aos gestores e fiscais relativos aos seus contratos para que firmem o instrumento competente de aceite sobre as regras e políticas do HCPA, além de outras regras exigidas igualmente dos colaboradores do cedente.

**§2º** Quanto à regularidade trabalhista e previdenciária, será de atribuição da Coordenadoria de Gestão de Pessoas.

**§3º** Quanto à regularidade fiscal, será de atribuição da Coordenadoria Financeira.

# Capítulo III

## Das Cessões de Uso de Áreas

**Art. 20.** As cessões de uso de áreas e seus acessórios do HCPA, edificados ou não, destinadas à prestação de serviços de relevante interesse público e não destinadas à implantação das atividades de terceirização e congêneres serão cedidas por meio dispensa de licitação, com prévia autorização da Diretoria Executiva do HCPA, firmadas por meio de instrumento de contrato. A autorização da Diretoria-Executiva deverá ser submetida à aprovação do Conselho de Administração do HCPA.

**Art. 21.** Após as autorizações previstas nesta Norma, a pretensa cessionária deve preencher os seguintes requisitos mínimos para obter a cessão de uso de área do HCPA:

**I** - ser pessoa jurídica, pública ou privada, devidamente constituída nos termos da Lei;

**II** - ser constituída para atender aos interesses específicos do HCPA e relacionados à saúde, educação e pesquisa, ou se referir a instituições de classe ou associações relacionadas à missão institucional do HCPA.

**III** - não ter finalidade lucrativa;

**IV** - ter regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária; e

**V** - não incidir nas hipóteses previstas no art. 35 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos do HCPA.

**Parágrafo único.** Os requisitos estabelecidos no art. 21 poderão ser dispensados nas hipóteses de contratações destinadas ao atendimento de serviços especificamente relacionados aos objetivos sociais do

HCPA (na forma do art. 28, § 3º, I, da Lei n. 13.303/16).

**Art. 22.** Para as cessões de que trata o art. 20 e art. 20-A desta Norma será cobrado preço específico definido pelo HCPA a título de locação do espaço físico e os custos de utilização do mesmo, que deve refletir o preço de mercado, levando em consideração os seguintes elementos:

- I** - tamanho da área a ser cedida;
- II** - fluxo aproximado de pessoas que transitam naquela área;
- III** - custos dos serviços de água, energia elétrica, telefone, limpeza e outros encargos administrados, direta ou indiretamente, pelo HCPA; e
- IV** - o valor de locação de outros imóveis equivalentes.

**§1º** Fica a cargo da Coordenadoria Financeira, ou da área técnica correspondente, a definição da forma de apuração do preço a ser cobrado, considerando os elementos do caput deste artigo, de acordo com a realidade de cada entidade. A Coordenadoria Financeira utilizará as planilhas que constam nos Anexos I, II e III desta norma como modelo e parâmetro na elaboração da apuração do preço.

**§2º** O preço do aluguel do espaço físico deverá ser revisto anualmente, com base em pesquisa de mercado ou indicador econômico específico do mercado de locação de imóveis.

**§3º** Poderá a Diretoria Executiva, com aprovação do Conselho de Administração, mediante ato motivado, suspender a cobrança do preço específico referente à locação do espaço físico, desde que justifique o benefício da atuação da entidade para o HCPA. Os custos referentes à alínea c do caput deste artigo não podem deixar de ser cobrados do cessionário.

**Art. 23.** É vedada a subcessão da área pelo cessionário a terceiro.

**Art. 24.** A Coordenadoria de Auditoria poderá incluir o escopo desta norma operacional em seus trabalhos anuais, de acordo com os riscos apurados na elaboração do Plano Anual de Auditoria (PAINT).

**§1º** Caso se constate qualquer dos descumprimentos dispostos nesta Norma e de qualquer outra Norma Interna do HCPA, poderá a cedente, garantida a prévia defesa, aplicar as seguintes sanções, sem prejuízo da responsabilização civil e penal:

- I - advertência;
- II - multa; e
- III - cassação da cessão.

**§2º** As sanções devem ser aplicadas levando em consideração a gravidade do fato, os antecedentes e a capacidade econômica do infrator.

**§3º** As sanções previstas nos incisos I e III do §1º deste artigo poderão ser aplicadas juntamente com a do inciso II, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

**§4º** O percentual da multa variará de três a dez por cento do valor da área ocupada pelo cessionário, podendo ser aumentada até o dobro caso a medida se mostre adequada.

**§5º** No caso de aplicação da cassação da cessão, o cessionário terá o prazo de 30 dias para desocupar a área cedida.

**§6º** Aplicam-se, no que couberem, as normas do Capítulo IV do Regulamento Interno de Licitações e Contratos do HCPA ao disposto neste artigo.

**Art. 25.** O cessionário deve utilizar a área conforme a finalidade estabelecida contratualmente, observando-se o objeto a que se destina.

**§1º** A alteração da finalidade estabelecida contratualmente deve ser aprovada pela Diretoria Executiva, ou quem houver o poder delegado, mediante termo de aditamento.

**§2º** É proibida a exploração comercial da área cedida pelo próprio cessionário, salvo quando houver a autorização da Diretoria Executiva, ou de quem houver o poder delegado.

**Art. 26.** O cessionário fica obrigado a encaminhar os seus colaboradores à Coordenadoria de Hotelaria para que firmem o instrumento competente de aceite sobre as regras e políticas do HCPA (ou outras que venham a ser exigidas pelo cedente), assim como se compromete em disponibilizar àquela a relação de seus colaboradores com os respectivos dados pessoais.

**§1º** Fica a cargo da Coordenadoria de Gestão de Pessoas o gerenciamento quanto à regularidade trabalhista e previdenciária e o controle dos documentos que firmem o instrumento competente de aceite sobre as regras e políticas do HCPA.

**§2º** Fica a cargo da Coordenadoria Financeira o gerenciamento quanto à regularidade fiscal.



# Capítulo IV

## Do Código de Conduta e Integridade

**Art. 27.** Aplicam-se a todos os funcionários, associados, voluntários e demais colaboradores dos cessionários e concessionários que utilizem espaços físicos do HCPA, as normas do Código de Conduta e Integridade do Hospital de Clínicas de Porto Alegre, principalmente as relacionadas à confidencialidade das informações relativas aos pacientes e ações do hospital, à adequada utilização de recursos e bens patrimoniais, ao cumprimento de normas de segurança e respeito às diversidades.

**§1º** Os cessionários e concessionários estão obrigados a aderir ao Código de Conduta e Integridade do HCPA, devendo constar cláusulas específicas sobre a obrigatoriedade de sua observação nos instrumentos firmados com o HCPA.

**§2º** Deverá ser disponibilizada uma cópia do Código de Conduta e Integridade do HCPA às empresas que firmarem contrato de Cessão de Uso de Áreas e de Concessão de Uso de Áreas, juntamente com o contrato a ser firmado.

**Art. 28.** É obrigação dos cessionários e concessionários orientar seus colaboradores e associados sobre as normas de segurança e as normas do Código de Conduta e Integridade do HCPA.

**Parágrafo único.** Os funcionários, associados, voluntários e demais colaboradores dos cessionários e concessionários ficam obrigados a participarem do treinamento específico de integração objetivando apresentar o Código de Conduta e Integridade e as normas de segurança, além dos cursos correlatos a serem exigidos dentro do HCPA.

# Anexos

## Anexo I – modelo para elaboração do preço dos custos mensais

INSTITUIÇÃO	SALA	ESTIMATIVA DE CUSTOS				TOTAL
		ENERGIA ELÉTRICA	AGUA	LIMPEZA	OUTROS CUSTOS	
Associação dos Funcionários do HCPA- ASHCLIN	Sala térreo (ao lado da Capela) e parque social					
Associação Boaventura	Capela - andar térreo					
Fundação Médica do Rio Grande do Sul	Sala 177 - andar térreo e sala ao lado					
AMEREHCPA	Sala 183 C - andar térreo					
AMECO	Sala andar térreo					
Associação das Enfermeiras do HCPA	Sala 183 F - andar térreo					
Associação dos Nutricionistas do HCPA	Sala 183 E - andar térreo					
	Sala 182 - andar térreo					
Centro Acadêmico Sarmento Leite	Sala 183 D - andar térreo					
Associação Gaúcha de Mucoviscidose -AGAM	Sala 0063 C - subsolo					
Centro de Estudos Luis Guedes	2º andar					
LAAPAC	Sala 118 - andar térreo					

Fonte: Elaborado pelo Grupo de Trabalho Espaços Físicos do HCPA

## Anexo II – Resumo custo médio locação salas HCPA entidades sem fins lucrativos

INSTITUIÇÃO	SALA	ÁREA m <sup>2</sup>	CUSTO m <sup>2</sup>	CUSTO TOTAL
Associação dos Funcionários do HCPA- ASHCLIN	Sala localizada no andar térreo (ao lado da Capela)	133,58	19,70	2.631,53
Associação Boaventura	Capela - andar térreo	69,00	19,70	1.359,30
Fundação Médica do Rio Grande do Sul	Sala 177 - andar térreo e sala ao lado	193,50	19,70	3.811,95
Associação dos Médicos Residentes do HCPA- AMEREHCPA	Sala 183 C - andar térreo	49,00	19,70	965,30
Associação dos Médicos Contratados do HCPA- AMECO	Sala andar térreo	44,20	19,70	870,74
Associação das Enfermeiras do HCPA	Sala 183 F - andar térreo	44,89	19,70	884,33
Associação dos Nutricionistas do HCPA	Sala 183 E - andar térreo	17,40	19,70	342,78
	Sala 182 - andar térreo	19,78	19,70	389,67
Centro Acadêmico Sarmento Leite	Sala 183 D - andar térreo	17,28	19,70	340,42
Associação Gaúcha de Mucoviscidose -AGAM	Sala 0063 C - subsolo	6,84	19,70	134,75
Centro de Estudos Luis Guedes	2º andar	154,00	19,70	3.033,80
Legião Assistencial de Apoio ao Paciente com Câncer- LMPAC	Sala 118 - andar térreo	59,18	19,70	1.165,85

*Fonte: Elaborado pelo Grupo de Trabalho Espaços Físicos do HCPA com base na média de pesquisa realizada em 21/10/2021, que consta no Anexo III.*

## Anexo III – Pesquisa custo aluguel salas comerciais

	<b>Imobiliária</b>	<b>Tipo imóvel</b>	<b>Bairro</b>	<b>Valor mensal</b>	<b>Total m<sup>2</sup></b>	<b>Valor m<sup>2</sup></b>
1	Auxiliadora Predial	Sala/cj comercial	Santa Cecília	3.500,00	183	19,13
2	Auxiliadora Predial	Sala/cj comercial	Santa Cecília	1.100,00	22	50,00
3	Guarida Imóveis	Sala/cj comercial	Santa Cecília	1.100,00	60	18,33
4	Guarida Imóveis	Sala/cj comercial	Santa Cecília	1.100,00	65	16,92
5	Guarida Imóveis	Sala/cj comercial	Santa Cecília	1.100,00	65	16,92
6	Guarida Imóveis	Sala/cj comercial	Santa Cecília	3.500,00	143	24,48
7	Guarida Imóveis	Sala/cj comercial	Santa Cecília	1.000,00	50	20,00
8	Leindecker Imóveis	Sala/cj comercial	Santa Cecília	1.150,00	99	11,62
9	Leindecker Imóveis	Sala/cj comercial	Santa Cecília	3.300,00	182	18,13
10	Leindecker Imóveis	Sala/cj comercial	Santa Cecília	1.950,00	150	13,00
11	Crédito Real Imóveis	Sala/cj comercial	Santa Cecília	1.100,00	64	17,19
12	Crédito Real Imóveis	Sala/cj comercial	Santa Cecília	1.100,00	64	17,19
13	Crédito Real Imóveis	Sala/cj comercial	Santa Cecília	1.100,00	98	11,22
14	Crédito Real Imóveis	Sala/cj comercial	Santa Cecília	1.100,00	62	17,74
15	Crédito Real Imóveis	Sala/cj comercial	Santa Cecília	1.520,00	60	25,33
16	Crédito Real Imóveis	Sala/cj comercial	Santa Cecília	1.700,00	88	19,32
17	Crédito Real Imóveis	Sala/cj comercial	Santa Cecília	3.300,00	180	18,33
	Soma					334,85
	Valor médio do metro quadrado					19,70

Fonte: Pesquisa elaborada em 22/10/202

<https://www.auxiliadorapredial.com.br>

<https://www.guarida.com.br>

<https://www.creditoreal.com.br>

<http://www.leindecker.com.br>



Nota: Este documento foi aprovado na Reunião da Diretoria Executiva nº 878 de 07/02/2022.

*Processo SEI-HCPA n° 23092.203552 / 2020 -43*





HOSPITAL DE  
CLÍNICAS  
PORTO ALEGRE RS

Rua Ramiro Barcelos, 2350  
Largo Eduardo Z. Faraco  
Porto Alegre/RS 90035-903  
Fones 51 3359.8000  
[www.hcpa.edu.br](http://www.hcpa.edu.br)