



TERMO DE REFERÊNCIA
SD Nº. 1334/2025/COPLAN

O presente instrumento foi formalizado com base nos levantamentos efetivados nos estudos técnicos preliminares, utilizando como parâmetro o relatório onde constam as justificativas para as presentes inserções e a materialização do planejamento.

Somado às presentes exigências, deverão ser observados pelos interessados em formalizar propostas, todas as exigências que estão contidas no Edital.

1. DO OBJETO

Locação de imóvel para uso e funcionamento da Farmácia Básica da Secretaria Municipal de Saúde, situado na Rua Manoel Brito, nº 869, Bairro Setor Sul II, Barra do Garças - MT.

1.1. Definição/Detalhamento do objeto, conforme especificações técnicas, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento, abaixo discriminadas:

ITEM	OBJETO/ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA	UNIDADE	QTDE.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	SERVICO DE LOCACAO DE BEM IMOVEL PARA USO E FUNCIONAMENTO DA FARMACIA BASICA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE, SITUADO NA RUA MANOEL BRITO (ANTIGA COUTO MAGALHAES) NO 869, - SETOR SUL II, BARRA DO GARCAS-MT.	UNIDADE	44	R\$: 6.850,00	R\$ 301.400,00

O valor total estimado da contratação é de R\$ 301.400,00 (trezentos e um mil e quatrocentos reais).

2. JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO

2.1. A referida locação é formalizada com fundamento no art. 74 da Lei nº 14.133 de 2021, que expressa ser **inexigível a licitação** quando inviável a competição, em especial nos casos de: *"aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."*

2.2. A presente dispensa de licitação tem por objetivo a locação de imóvel que possibilite o funcionamento adequado da Farmácia Básica e de Alto Custo vinculada à Secretaria Municipal de Saúde de Barra do Garças.



2.3. A escolha do imóvel se deu por uma série de fatores, incluindo a localização estratégica, que atende às necessidades da população, como exemplo a maior proximidade a pontos de transporte público e outros serviços essenciais. Além disso, o imóvel oferece um ambiente confortável, com espaço adequado para as atividades do dia a dia, além de estar em boas condições de conservação.

2.4. Visto da necessidade e cumprimento de uma TAC firmada entre o Ministério Público Estadual e o Município, este novo espaço será favorável podendo aumentar consideravelmente a **eficiência na dispensação de medicamentos, condições sanitárias e prestação de serviços, permitindo que mais usuários sejam atendidos ao mesmo tempo.**

2.5. O imóvel possui características compatíveis para atender as necessidades da Farmácia Básica e de Alto Custo por ter uma ótima localização e custo benefício, considerando a qualidade do imóvel e o valor do aluguel em comparação com outras opções disponíveis no mercado.

2.6. Assim, para exercer suas atividades de manutenção da saúde pública, a Secretaria Municipal de Saúde necessita de um prédio para dar continuidade aos serviços da Farmácia Básica e de Alto Custo, no qual possua características compatíveis para atender as necessidades desta, já que a Prefeitura Municipal não possui prédio próprio a fim de atender as necessidades do órgão e da população.

2.7. A escolha do imóvel para atender a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde de Barra do Garças se deve a apresentação de proposta mais vantajosa que atende a necessidade desta secretaria, para servir como sede da Farmácia Básica e de Alto Custo. Foi considerada a seguinte proposta (anexa a este processo):

2.8. - Possuindo 301 m² de área construída e reformada, situado na Rua Manoel Brito, nº 869, Setor Sul II, Barra do Garças - MT, objeto da matrícula de nº 33035 do CRI local, sobre propriedade de Geovanio Ferraz Fernandes, portador do CPF 568.115.271-53, no valor de R\$ 6.850 (seis mil e oitocentos e cinquenta reais).

2.9. Dessa forma, tal contratação visa oportunizar a continuidade das atividades supramencionadas, com o intuito de atender as demandas da saúde pública, a fim de promover a execução integral dos serviços da Secretaria Municipal de Saúde.

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO, DO REGIME DE EXECUÇÃO OU DA FORMA DE RECEBIMENTO E ENTREGA.

Conforme requisitos previstos no relatório do ETP, a contratação deve obedecer aos requisitos abaixo:



3.1. Do prazo para entrega do bem/serviço: O prazo de vigência da contratação é de 44 meses. A locação inicia a partir de 01 de maio de 2025 e com término em 31 de dezembro de 2028.

3.2. Condições do recebimento: O imóvel deverá ser entregue em boas condições de uso, sendo de responsabilidade do Locador sua manutenção predial e de seus débitos até a data de início do contrato. O valor referente ao aluguel, será pago mensalmente, através de depósito em conta bancária em nome do senhor Geovanio Ferraz Fernandes:

3.3. Do local da locação: Rua Manoel Brito, nº 869, Bairro Setor Sul II, Barra do Garças – MT.

3.4. Forma de garantia, condições de manutenção e assistência técnica: Serão consideradas as garantias e obrigações estabelecidas na Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991.

3.5. Dos custos agregados ao objeto: Todas as despesas como pagamento de energia elétrica, água, telefone e IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), são por conta do Locatário e este responderá por qualquer atraso advindo de sua culpa.

4. DO PLANO DE FISCALIZAÇÃO/GESTÃO DO CONTRATO

Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133 de 2021 e do Decreto Municipal nº 5.374/2024, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a execução do objeto da contratação, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados. O fiscal de contrato desenvolverá as suas atribuições na conformidade do Plano de Fiscalização e para facilitação da fiscalização e a gestão do contrato, o Município desenvolveu o Plano Básico de Fiscalização, inserindo as ações a serem adotadas pela equipe de fiscalização, visando inibir a incidência dos riscos comuns a todo objeto, devidamente inserido no item "gerenciamento de riscos" do relatório de estudo técnico. O Plano Básico de Fiscalização – PBF, consta transcrito integralmente do ETP e se este foi dispensado na presente contratação, os interessados poderão consultar o endereço eletrônico abaixo para acesso às disposições do processo de fiscalização (equipe de fiscalização, forma de recebimentos provisório/definitivo, notificação, dentre outros), não podendo o contratado alegar desconhecimento do PBF.

<https://www.barradogarcas.mt.gov.br/fotos_licitacao/921.pdf>

5. DA VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação terá vigência de 44 meses, podendo ser prorrogada nos termos da Lei 14.133/2021.



Poderão ser realizados acréscimos ou supressões nos termos do artigo 125 da Lei 14.133/2021.

6. DA ESTIMATIVA DE PREÇOS

O valor total estimado da contratação é de R\$ 301.400,00 (trezentos e um mil e quatrocentos reais), conforme valor unitário que foi apurado pela pesquisa de mercado.

7. DO REAJUSTE

Os preços somente poderão ser reajustados após o período de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura do contrato, com base na variação percentual acumulada no período sob análise do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) ou IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), ou outro equivalente caso estes venham a ser extintos ou substituídos.

Os preços somente poderão ser revistos a qualquer tempo, para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato.

Caso haja alteração unilateral do contrato que aumente ou diminua os encargos do contratado, a Administração reestabelecerá o equilíbrio econômico-financeiro inicial.

8. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

3 – FONTE DE RECURSOS	
Recurso: ☒ Municipal ☐ Estadual ☐ Federal	
Dotação orçamentária: 07.001.10.122.0106.2049.339036-199	
Programa	0106 – Gestão Administrativa do SUS
Ação	2049 – Manutenção Atividade Saúde
Fonte de recurso	1500
Conta corrente	116.219-5
Cód. reduzido	199
Projeto atividade	2096
Elemento de despesa	339036



Banco

Brasil

Barra do Garças, 24 de abril de 2025.

Elaborado por:

Ana Julia dos Santos Rocha
Agente de Contratação da Fase Interna Substituta
Secretaria Municipal de Administração

Aprovado por:

Salete T. Lauermann
Secretária Municipal de Saúde
Port. nº 20.842 de 20/12/2023