

**TERMO DE REFERÊNCIA Nº 001/CDMIC/SAAFIH/SMS/2025****1. DADOS GERAIS**

- 1.1. Número do processo: **#NPRO** 00000.0.126637/2025
- 1.2. Secretaria demandante: **#SECD** Secretaria Municipal de Saúde - SMS
- 1.3. Responsável: **#RESP** DENYS JOSÉ CORREA
- 1.4. Modalidade: Inexigibilidade de licitação **#MDLI**
- 1.5. Procedimento auxiliar: Não há

2. CONCEITUAÇÃO DO OBJETO**2.1. Objeto a ser contratado #OBJC**

Locação de Imóvel para funcionamento do Centro de Distribuição de Medicamentos e Insumos de Cuiabá – CDMIC da Secretaria Municipal de Saúde (SMS).

2.2. Natureza do objeto

Locação de bens imóveis

2.3. Fundamentação da contratação

O presente documento está baseado em Estudo Técnico Preliminar disponível no Processo Administrativo indicado no item 1 deste TR.

2.4. Há legislação especial que deva ser considerada na contratação?

☐ Sim ☒ Não

2.4.1. Qual é a legislação especial? #NESP

Não se aplica.

2.5. Justificativa da contratação

A presente demanda tem como objeto a locação do imóvel situado em Centro de Distribuição de Medicamentos e Insumos de Cuiabá (CDMIC) Rodovia BR 364, Km 10 – Avenida Fernando Correa da Costa, nº 9650 – Bairro São Francisco, Região Coxipó, CEP 78.088-800, Cuiabá-MT, utilizado



pela Secretaria Municipal de Saúde para o funcionamento de Centro de Distribuição de Medicamentos e Insumos de Cuiabá (CDMIC).

A locação do imóvel é essencial e importante para atender a demanda do Hospital e Pronto Socorro Municipal de Cuiabá, das unidades básicas de saúde da zona urbana e rural, unidades da rede secundária e demais setores vinculados ao fundo municipal de saúde, proporcionando um melhor atendimento aos pacientes/usuários, bem como melhores condições de trabalho para os servidores nas ações e comandos de saúde.

Ocorre que a contratação anterior foi formalizada em período de intervenção administrativa, sem observar os trâmites regulares, o que inviabilizou sua inserção no sistema oficial (e-Jade), no Portal da Transparência e no envio ao Tribunal de Contas do Estado. Além disso, foi atribuída ao contrato numeração conflitante com a sequência oficial, impossibilitando a regularização do ajuste vigente

Diante disso, faz-se necessária a celebração de novo contrato de locação, mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74 da Lei nº 14.133/2021, considerando que:

1. O imóvel é de propriedade exclusiva do locador, inexistindo alternativa de fornecedores aptos a atender à demanda (inviabilidade de competição);
2. A manutenção da locação é indispensável para assegurar a continuidade dos serviços públicos prestados pela Secretaria de Saúde, sem riscos de descontinuidade ou prejuízo à população;
3. O imóvel atende plenamente aos requisitos técnicos, logísticos e de localização estratégica, já abrigando a estrutura necessária ao funcionamento da unidade;
4. A celebração de novo contrato garantirá a plena regularização da contratação junto aos órgãos de controle (TCE, PNCP e Portal da Transparência), evitando riscos de responsabilização administrativa e jurídica.

Assim, a demanda se justifica pela necessidade de continuidade e regularização da locação do imóvel, medida indispensável à execução das atividades da Secretaria Municipal de Saúde, caracterizando hipótese de inexigibilidade de licitação.

2.6. Requisitos da contratação

- a) Área do terreno: medindo 13.335m²;
- b) Matrícula do imóvel: 96.347 – 5º Ofício de Cuiabá;
- c) Área construída: 3.215,72m²;
- d) Cadastro imobiliário: 04.1.13.013.0868.001;



CUIABÁ
PREFEITURA

SECRETARIA
DE SAÚDE

e) Descrição do imóvel: um prédio comercial com 13.335m² de terreno e 3.215,72m² de construção. Construído com pré-moldado de concreto, paredes de painel termoacústico, piso de concreto polido e resinado, cobertura de estrutura metálica com telhas galvanizadas, forro de E.P.S., equipado com grupo gerador, sistema de climatização, estenderia e racks porta paletes. Prédio com fins específicos para armazenar produtos perecíveis e medicamentos.

2.6.1. Características do imóvel:

- a) Área do terreno: medindo 13.335m², terreno murado nas laterais e fundos e frente com telas painel e dois portões metálicos de acesso, cerca elétrica e concertina nas laterais e fundos;
- b) Trafo elétrico - Rede de energia elétrica para 13.800 V, e transformador com capacidade de 225 KVA;
- c) Prédio Comercial – Descrito na letra e do item 9.3;
- d) Área Construída - 3.216,72m²;
- e) Fundação/ Pilares - Estrutura pré-moldada de concreto usinado, pé direito 6 metros de altura;
- f) Coberturas - Tesouras metálicas e telhas galvanizadas trapezoidal;
- g) Piso - Construído com concreto usinado, malhas de ferro espessura 15cm polido e resinado (piso para suportar verticalização, estoque e movimentação de empilhadeiras);
- h) Forro - Estrutura de Alumínio com placas E.P.S. (próprio para manter a climatização necessária);
- i) Paredes - Construídas com isopaineis 100 mm, termoacústico (paredes próprias para manter boa climatização);
- j) Iluminação - Iluminação com luminárias tipo LED, antiexplosivas e blindadas (próprias para melhor segurança de armazenamento de produtos perecíveis);
- k) Divisórias - Construídas com perfis metálicos e telas artísticas com objetivo de separar ambientes, estoque, expedição, recepção de produtos com boa visualização;
- l) Estacionamento/ Pátio Carga e Descarga - Construído com piso de concreto usinado e malhas de ferro com espessura de 20cm próprio para suportar manobras de veículos nas cargas e descargas e estacionamento para veículos com 23 (vinte três) vagas;
- m) Sistema de prevenção de incêndio - Construídos com tubo de aço galvanizado 3º em todo perímetro do prédio e diversos pontos de hidrantes no interior do prédio e um depósito de água para 200.000 litros;
- n) S.P.D.A - Sistema de proteção de descargas atmosféricas em toda cobertura do prédio;
- o) Grupo Gerador - Grupo Gerador com capacidade para 350 KVA (utiliza-se para suprir fornecimento de energia elétrica, quando da falta de energia pela concessionária a fim de manter ativos os sistemas de climatização);
- p) Plataformas niveladoras - 04 (quatro) plataformas niveladoras Marca MARKSEL, para nivelamento dos pisos do prédio com veículos nas cargas e descargas;
- q) Sistema climatização - 03 (três) unidades Climatização marca HITACHI, com dutos internos, com capacidade para manter os 3.215,72 m² climatizados;
- r) Rack porta paletes - Estrutura de Porta Paletes metálicos marca PROLL, para armazenamento de 2.158 paletes de produtos;





s) Estanderia - Estruturas de estantes metálicas marca PROLL, capacidade de 378 planos (projeto em anexo);

t) Câmara Fria - Uma câmara fria com espaço para 40 m³. Com 2 (duas) unidades resfriadoras e sistema automático para manutenção, temperatura e umidade.

2.6.2. As adequações são de inteira responsabilidade da LOCADORA bem como as manutenções corretivas e preventivas relacionadas ao imóvel, exceto as manutenções caracterizadas pelo mau uso.

2.6.3. As manutenções prediais ou de obras civis que vierem a ser efetuadas pela LOCADORA e afetarem ou deteriorarem as instalações ou o que nela estiver contido, como equipamentos e mobiliários deverão ser ajustados entre a LOCADORA e a LOCATÁRIA, de forma a precaver ou minimizar eventuais danos, bem como garantir o bom andamento dos serviços ora ali executados

2.7. Análise dos riscos da contratação

RISCO 01		
ORÇAMENTO INSUFICIENTE		
<i>As contratações e aquisições devem estar previstas no plano interno de orçamento.</i>		
Probabilidade:	() Baixa (x) Média () Alta	
Impacto:	() Baixa () Média (x) Alta	
Id	Dano	
1.	<i>Insuficiência de recursos para contratar o serviço demandado no objeto.</i>	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	<i>Consulta quanto à previsão da despesa no Plano Interno de Orçamento</i>	<i>Equipe técnica da área demandante</i>
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	<i>Remanejamento orçamentário de despesas de custeio</i>	<i>Equipe de orçamento</i>
RISCO 02		
NÃO EFETIVAÇÃO DA LOCAÇÃO/ DESISTÊNCIA DO LOCADOR		
<i>Interrupção Parcial/ Total dos serviços</i>		
Probabilidade:	(x) Baixa () Média () Alta	
Impacto:	() Baixa () Média (x) Alta	
Id	Dano	
1.	<i>Ausência total da prestação de serviços.</i>	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	<i>Realização do processo em tempo hábil, dentro das condições previstas, não permitindo que este serviço fique descoberto de contrato.</i>	<i>Coordenadoria CDMIC e Logística. Diretoria Administrativa de Serviços e Aquisições-</i>



		DASA
<i>Id</i>	<i>Ação de Contingência</i>	<i>Responsável</i>
1.	Negociação com locatário avaliando empecilhos e fazendo nova tentativa possível acordo.	Equipe técnica da área demandante

2.8. A seleção será restrita a produtos pré-qualificados? #RPPQ
☐ Sim ☒ Não

2.8.1. Quais os processos de pré-qualificação?

Não se aplica

2.9. O objeto é um produto com julgamento pelo ciclo de vida? #JPCI
☐ Sim ☒ Não

2.9.1. Quais as regras para julgamento pelo ciclo de vida? #RJPC

Não se aplica

2.10. O objeto possui critérios de inovação e/ou desenvolvimento nacional sustentável?
☐ Sim ☒ Não

2.10.1. Quais os critérios de inovação e/ou desenvolvimento? #CIDN

Não se aplica

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO
3.1. Há previsão no Plano de Contratações Anual?
☐ Sim ☒ Não

**3.2. Especificação, quantidades da solução, código TCE e MPE/EPP: #EQSO
#TMPE / #TIRP**




CUIABÁ
PREFEITURA

SECRETARIA
DE SAÚDE

ITEM	CÓDIGO O TCE MT	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QTD TOTAL	VALOR MÉDIO UNITÁRIO	VALOR MÉDIO TOTAL
1	215064-6	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO GALPÃO, COM ÁREA MÍNIMA DE 2.500 M2, COM ESTRUTURA PORTA PALETES, AR CONDICIONADO CENTRAL E SALAS CLIMATIZADAS PARA ADMINISTRATIVO, SALA PARA REUNIÕES, COZINHAS, BANHEIROS, ÁREAS PARA CARGA E DESCARGA SEPARADAS – DOCAS, CAMERA FRIA, SAÍDAS DE EMERGÊNCIA (NO MÍNIMO 03), GERADOR DE ENERGIA A DIESEL, E ÁREA DE ESTACIONAMENTO E ACESSO PARA CAMINHÕES E CARRETAS	UNIDADE	01	R\$ 104.343,01	R\$ 6.260.580,60
VALOR TOTAL						R\$ 6.260.580,60

3.3. A contratação será global, por lotes de itens, ou por itens

☒ Global ☐ Lotes de itens ☐ Por itens

3.4. Benefícios para Micro e Pequenas Empresas - MPE

Sem benefícios para MPE **#BMPE**

3.5. Prazo para começo da execução do objeto após a assinatura do contrato:

30 Dias após assinatura do contrato.

3.6. Prazo de entrega ou de execução do objeto **#PEEO**

30 dias

3.7. Local de entrega ou execução **#LEEX**

Centro de Distribuição de Medicamentos e Insumos de Cuiabá (CDMIC) Rodovia BR 364, Km 10 – Avenida Fernando Correa da Costa, nº 9650 – Bairro São Francisco, Região Coxipó, CEP 78.088-800, Cuiabá-MT

3.8. O objeto possui exigências a serem feitas após a entrega/execução?

☒ Sim ☐ Não

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: DANIELLE PEDROSO DIAS CARMONA BERTUCINI (ASSINATURA) EM 14/11/2025 18:56:24
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: CLEYTON EDUARDO SILVA (ASSINATURA) EM 14/11/2025 16:49:17
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: DENYS JOSE CORREA E SILVA (ASSINATURA) EM 14/11/2025 16:25:51

Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 139813E7



3.8.1. Garantia exigida do objeto: #GEOB

- 3.8.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- 3.8.1.2. 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 Administração;

3.8.2. Condições de manutenção: #CMAN

- 3.8.2.1. Responder pelos danos ao patrimônio do locador decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc.;
- 3.8.2.2. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

3.8.3. Condições de assistência técnica: #CATE

Não se aplica.

3.8.4. Exige respeito às normas específicas de descarte? #ENED

☐ Sim ☒ Não se aplica

3.8.4.1. Quais são as normas específicas de descarte? #NEDE

Não se aplica.

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

4.1. Como atingiremos os resultados pretendidos do contrato?

Com a contratação pretendida, busca-se assegurar a continuidade das atividades essenciais do Centro de Distribuição de Medicamentos e Insumos de Cuiabá – CDMIC, garantindo condições adequadas de armazenamento, conservação e distribuição dos medicamentos e insumos destinados às unidades de saúde do Município.

O imóvel objeto da locação oferece estrutura física e logística plenamente compatível com as exigências do serviço, permitindo o armazenamento seguro de produtos



farmacêuticos, incluindo itens termolábeis, além de assegurar eficiência operacional nas etapas de recebimento, controle de estoque e expedição.

Assim, o resultado esperado é garantir a continuidade e a eficiência das operações logísticas da rede municipal de saúde, assegurando o fornecimento regular e ininterrupto de medicamentos e insumos às unidades de atendimento e, consequentemente, o bom funcionamento das políticas públicas de saúde do Município de Cuiabá.

4.2. Forma de execução do contrato

Fornecimento continuado #FECO

4.2.1. Se a forma for continuada, qual é o prazo limite de renovação do contrato #LPRC

05 cinco anos.

4.3. Prazo de vigência do contrato #PVCO

60 MESES a contar da assinatura do instrumento de contrato podendo ser renovado por igual período, caso seja de interesse da administração.

5. MODELO DE GESTÃO/FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

5.1. Existem requisitos anteriores à execução?

☐ Sim ☒ Não

5.1.1. Será exigida garantia financeira do contrato?

☐ Sim ☒ Não #EGFC

5.1.1.1. Se sim, o percentual de garantia financeira do contrato é: #PGFC

Não se aplica

5.1.2. Há outros requisitos anteriores à execução?

☐ Sim ☒ Não

5.1.2.1. Se sim, quais requisitos anteriores à execução? #RACO



Não se aplica

5.2. Existem requisitos posteriores à execução?

☐ Sim ☒ Não

5.2.1. Quais são os requisitos posteriores à execução? #RPCO

Não se aplica.

5.3. Infrações e penalidades do Contrato #IEPC

- 5.3.1.** As infrações praticadas pelo contratado serão sancionáveis de acordo com sua gravidade, respeitado o contraditório e a ampla defesa, seguindo o rito processual detalhado no link [Processo Sancionatório](#).
- 5.3.2.** Nos casos em que o contratado cometer ato de descumprimento parcial do contrato, sem que gere dano ao Município, o fiscal do contrato aplicará sanção de advertência ao contratado pelo inadimplemento.
- 5.3.3.** Será aplicada multa moratória de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 40 (quarenta) dias.
- 5.3.4.** Caso a empresa tenha declarado o compromisso de implementação de política de integridade ou de equidade entre homens e mulheres no ambiente de trabalho, o seu inadimplemento implicará em multa mensal de 0,5% (meio por cento) sobre as faturas emitidas, enquanto persistir a situação de irregularidade.
- 5.3.5.** Ultrapassado o prazo máximo de multa moratória, o Município poderá optar por comunicar ao contratado a rescisão contratual, com a substituição da multa moratória por multa compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor da parcela inadimplida.
- 5.3.6.** Nos casos de inexecução total do contrato, o Município aplicará multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do saldo contratual a executar.
- 5.3.7.** A penalidade de multa poderá ser cumulada com penalidade de impedimento de licitar e contratar, nos termos da tabela:

INFRAÇÃO COMETIDA	PENALIDADE	PRAZO
Ensejar o retardamento da execução do contrato sem motivo justificado	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de	6 meses





	Cuiabá	
Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Cuiabá	12 meses
Dar causa à inexecução total do contrato	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Cuiabá	18 meses
Prestar declaração falsa durante a execução do contrato	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Praticar ato fraudulento na execução do contrato	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses

5.4. Haverá matriz de alocação de risco contratual?

☐ Sim ☒ Não #MRSN

5.4.1. Matriz de alocação de risco contratual #MARC

Evento de risco	Alocação	Consequência
Alteração do quantitativo contratado	Município	Aditivo contratual
Alteração do projeto	Município	Reequilíbrio contratual
Criação, extinção ou alteração de tributos, taxas ou encargos	Município	Reequilíbrio contratual
Atraso no pagamento	Município	Juros e atualização monetária
Problemas com empregados do contratado	Contratado	Manutenção do valor
Erros na execução	Contratado	Correção com manutenção do valor





Atrasos e inadimplementos	Contratado	Glosa do valor não executado e aplicação de penalidades
Oscilações de mercado dos insumos até 5% acima da variação média do ano anterior	Contratado	Manutenção do valor
Oscilações de mercado dos insumos acima de 5% da variação média do ano anterior	Município	Reequilíbrio contratual
Outros eventos não previstos caracterizados como caso fortuito, força maior, fato do príncipe ou fato da administração	Município	Reequilíbrio contratual

5.5. Qual será a regra da subcontratação? #QSRS

Será vedada a subcontratação

5.5.1. Se permitida, quais os limites da subcontratação? #QLDS

Não se aplica.

5.5.2. Se vedada a subcontratação, qual a justificativa?

Na Lei nº 14.133/2021, a regra é sempre possibilitar a subcontratação.

O parágrafo único do art. 197 do Decreto Municipal nº XX/2023 dispõe que:

Somente será vedada a subcontratação:

III - quando for desvantajosa para a Administração Municipal; ou

IV - quando representar prejuízo ao conjunto ou complexo do objeto a ser contratado.

5.6. Haverá método alternativo de resolução de controvérsias? (Art. 151, 14.133/2021)

Comitê de Resolução de Disputa #QMPC

5.6.1. Descreva o método de funcionamento do modo escolhido: #DMFE

Será formado comitê de resolução de disputas, com a participação de quatro membros, com a indicação de dois pelo contratado e dois pelo Município, que não poderão ser parte da fiscalização ou da gestão do contrato.

As controvérsias entre a fiscalização do contrato e o preposto da empresa serão encaminhadas ao comitê de resolução de disputa, que julgará os casos por maioria simples.



Nos casos de empate, será mantida a controvérsia, que deverá ser solucionada de outra forma, não havendo prevalência nos votos de nenhuma das partes.

5.7. Metodologia de acompanhamento da execução do contrato e principais pontos de controle

No acompanhamento da execução do contrato o fiscal deverá verificar se o imóvel está cumprindo com o objetivo ensejado bem como atestar e encaminhar recibo de aluguel mensalmente para envio e pagamento.

5.8. Obrigações específicas do Município #OEDM

Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato.

Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.

Realizar, junto com a LOCADORA a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pela LOCADORA os eventuais defeitos existentes

Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização.

Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar a LOCADORA, desde que aceite por este, a importância correspondente orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas. ao 8.6. Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n 8.245, de 1991.

Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA. Secretaria Municipal de Saúde de Cuiabá - MT Rua Gen. Anibal da Mata, 139 - Duque de Caxias - CEP:78043-268.

Comunicar a LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros

Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer

intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada a LOCATÁRIA

Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum; d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, incluindo substituição de lâmpadas, reparos em cercas elétricas, troca de exaustores mecânicos e de segurança, de uso comum;

e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer,

f. manutenção e conservação de telhas, janelas e telhados;

g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação; reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação. j. reparo de vazamento de torneiras, registros, louças sanitárias, pias e ralos (24 horas);

l. limpeza de caixa de água, fossa (a cada 6 meses ou caso de urgência 48 horas); m. manutenção de extintores.

Pagar as despesas de IPTU, telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto.

Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991).

Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

5.9. Obrigações específicas do contratado #OEDC

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina.

Realizar por sua conta e responsabilidade, todas as adequações e acessibilidades para finalidade atribuída do imóvel, de acordo com a atividade desenvolvida no local.

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

**CUIABÁ**
PREFEITURASECRETARIA
DE SAÚDE

impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração.

Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

Realizar, junto com a LOCATÁRIA, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes.

Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc.

Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação.

Fornecer para a LOCATÁRIA o recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.

Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem.

Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

I - Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

II - pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III - obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

IV - Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V- instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI - despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

VII - constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias Secretaria Municipal de Saúde de Cuiabá - MT
Rua Gen. Anibal da Mata, 139 - Duque de Caxias - CEP:78043-268

Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes).

Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação.

Exibir a LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.



Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso.

Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente

Cumprir todas as leis e posturas federais, estaduais e municipais pertinentes e responsabilizar-se por todos os prejuízos decorrentes de infrações a que houver dado causa.

Assumir, com exclusividade, todos os impostos e taxas que forem devidos em decorrência do objeto da contratação e quaisquer outras despesas que se fizerem necessárias ao cumprimento do objeto pactuado, inclusive quanto ao transporte, carga e descarga, despesas com pessoas e apresentar os respectivos comprovantes quanto solicitado pela LOCATÁRIA.

Manter, durante toda a execução do contrato, as condições exigidas para a habilitação e qualificação, devendo comunicar à LOCATÁRIA a superveniência de fato impeditivo da manutenção dessas condições; (observação: o art. 92, inc. XVI, da Lei nº 14.133/2021 fala que, na contratação direta, o contratado deve manter a qualificação, sendo reservada a "habilitação" para as contratações decorrentes de licitação).

Comunicar imediatamente a LOCATÁRIA qualquer alteração ocorrida no endereço de recebimento de correspondência; conta bancária ou documentos relativos à sua qualificação.

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

6.1. Prazo de pagamento: #PPGT

30 dias contados da data da entrega do produto pelo contratado

6.2. Critério e prazo para recebimento provisório #PPRP

Não se aplica

6.3. Critério e prazo para recebimento definitivo #PPRD

6.3.1. O objeto será recebido definitivamente pela comissão de recebimento, mediante termo de recebimento, em 30 #PPRD dias, contados do recebimento provisório.

6.3.2. O objeto não permite entrega parcialmente

6.4. Critério de reajuste e repactuação:





CUIABÁ
PREFEITURA

SECRETARIA
DE SAÚDE

6.4.1. Índice de reajuste ou repactuação #IRIN

IPCA

6.4.2. A contratação é para de serviços contínuos, com regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, que implica em repactuação?

☐ Sim ☒ Não #EMOX

6.4.3. Critério de repactuação da mão de obra #CRMO

Não se aplica

6.5. Haverá Instrumento de Medição de Resultado?

☐ Sim ☒ Não #HIMR

6.5.1. Como funcionará o IMR?

Não se aplica

6.6. Haverá Remuneração Variável?

☐ Sim ☒ Não #HRVA

6.6.1. Como funcionará a remuneração variável?

Não se aplica

6.6.2. Justificativa para a utilização ou não da Remuneração Variável

Não se aplica por tratar de locação de imóvel com valor fixo que independe da apresentação de resultados mensais.

6.7. Haverá a adoção do regime de conta vinculada?

☐ Sim ☒ Não #ARCV

7. É UMA CONTRATAÇÃO DIRETA? #EUCD

☒ Sim ☐ Não

7.1. Qual o embasamento?



Caput do artigo 74 da Lei 14.133/2021

7.1.1. Qual o critério para seleção do fornecedor?

O critério para seleção do fornecedor fundamentou-se na inexigibilidade de licitação, em razão da inviabilidade de competição, conforme previsto no art. 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021. A escolha observou os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público, considerando que o imóvel atualmente ocupado pelo Centro de Distribuição Municipal de Insumos e Medicamentos de Cuiabá (CDMIC) apresenta condições técnicas e operacionais únicas para o pleno atendimento das necessidades da Administração.

O imóvel, com área total de 3.245,72 m², localizado na Av. Fernando Corrêa da Costa, BR 163/364, nº 10, Bairro São Francisco, Cuiabá – MT, foi especialmente adaptado para o funcionamento do CDMIC, atendendo integralmente às exigências da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA), em especial à RDC nº 430/2020, que dispõe sobre as Boas Práticas de Distribuição, Armazenagem e Transporte de Medicamentos.

A estrutura física do prédio é plenamente compatível com as atividades logísticas da Assistência Farmacêutica Municipal, contando com docas adequadas para carga e descarga de caminhões e carretas, piso industrial de alta resistência, pé-direito elevado e ampla área de manobra, o que favorece o recebimento, conferência e expedição de medicamentos e insumos com segurança e eficiência.

O local dispõe ainda de tomadas industriais trifásicas para carregamento de empilhadeiras elétricas, garantindo conformidade com os requisitos de segurança elétrica e operacional. Possui sistema de climatização central, uma câmara fria fixa, três câmaras frias móveis e um freezer instalado, destinados ao armazenamento de medicamentos termolábeis e gelo rígido, assegurando o controle rigoroso da cadeia de frio e a integridade dos produtos.

Há também área segregada e com controle de acesso destinada a medicamentos sujeitos a controle especial, em conformidade com a Portaria nº 344/1998, garantindo segurança, rastreabilidade e integridade dos produtos controlados.

Outro fator determinante é a localização estratégica do imóvel, com acesso direto à BR-163/364, principal eixo rodoviário de ligação regional e interestadual, o que favorece o recebimento de cargas de distribuidoras nacionais e a distribuição eficiente aos estabelecimentos de saúde municipais, reduzindo custos logísticos e prazos de entrega.

Por já abrigar as atividades do CDMIC, o imóvel conta com estrutura consolidada, fluxos operacionais estabelecidos e equipe adaptada ao espaço, assegurando a continuidade ininterrupta das operações e evitando custos adicionais e riscos de desabastecimento decorrentes de uma eventual mudança de local.

Dessa forma, a manutenção do CDMIC no imóvel atual representa a alternativa mais técnica, econômica e segura, garantindo conformidade regulatória, eficiência logística, economicidade e continuidade do fornecimento de medicamentos e insumos à rede municipal de saúde.



CUIABÁ
PREFEITURA

SECRETARIA
DE SAÚDE

Assim, conclui-se que a escolha do fornecedor (proprietário do imóvel) está devidamente justificada pela inviabilidade de competição e pelas características exclusivas do bem, que o tornam indispensável para o funcionamento adequado do Centro de Distribuição Municipal de Insumos e Medicamentos de Cuiabá.

8. EXISTE A NECESSIDADE DE ELABORAR UM EDITAL DE SELEÇÃO?

☐ Sim ☒ Não

8.1. Rito de seleção

Inexigibilidade de licitação #MDLI

8.1.1. Forma da seleção #FDSE

☐ Presencial ☐ Eletrônica ☒ Não se aplica

8.1.1.1. Se for presencial, justificar

Não se aplica.

8.1.2. Local do certame: #LDCE

Outro

Não se aplica

8.2. Critério de julgamento

Não se aplica - Contratação direta #CDJU

8.2.1. Se o critério for Técnica e Preço, qual será o fator de ponderação?

#PTPR

Não se aplica

8.2.2. Se o critério for Técnica e Preço ou Melhor Técnica ou conteúdo artístico, apresentar os critérios de pontuação técnica #CPTe

Não se aplica

8.3. Modo de disputa

Não se aplica – Contratação direta #MDDI

8.3.1. Os lances devem ser feitos com base no: #PUPT

Não se aplica – Contratação direta



8.4. Haverá antecipação da habilitação? #ODET

NÃO SE APLICA – CONTRATAÇÃO DIRETA

8.4.1. Se a ordem for o rito com habilitação antecipada, qual a justificativa:
 Não se aplica.

8.5. Exigências específicas para a fase de proposta

☐ Existem exigências específicas ☒ Não se aplica o item

8.5.1. Exigência de documento junto com a proposta: #JCPR

Considerando que trata se de locação de imóvel com base no art. 74, v da lei 14.133/21,
 são necessárias as seguintes documentações:

- Avaliação previa do bem;
- Certificação pela Secretaria Municipal de Gestão, da inexistência de imóveis públicos vagos e disponível que atendam o objeto;
- Laudo avaliativo;
- Cópia da escritura e/ou averbação que identifica o proprietário do imóvel;
- Termo de vistoria com a descrição do estado do imóvel e com expressa referência dos eventuais defeitos existentes, conforme exige o art.22 inciso V da lei do inquilinato nº 8245/1991
- Certidão negativa de débitos juntos ao imposto predial e territorial - IPTU

8.5.2. Haverá necessidade de garantia da proposta a ser apresentada junto à proposta? #VGPR

☐ Sim ☐ Não ☒ Não se aplica

8.5.2.1. Se sim, qual o valor?

Não se aplica

8.5.3. Há necessidade de amostra para o julgamento das propostas?

☐ Sim ☐ Não ☒ Não se aplica

8.5.3.1. Quais as regras para avaliação das amostras? #RAMO

Não se aplica.

8.5.3.2. Qual o local e prazo de entrega das amostras? #LPEA





CUIABÁ
PREFEITURA

SECRETARIA
DE SAÚDE

Não se aplica.

8.5.3.3. Qual o prazo para avaliação das amostras? #PPAA

Não se aplica.

8.6. Exigências específicas para a fase de habilitação

☐ Existem exigências específicas ☒ Não se aplica o item

8.6.1. Qualificação econômico-financeira:

☐ Índices contábeis (8.6.1.1) #ICPL ☒ Não se aplica

☐ Patrimônio líquido mínimo (8.6.1.2) ou ☐ Capital social mínimo (8.6.1.2) #POUC

8.6.1.1. Índices contábeis a ser atendido no último balanço: #ICUB

Não se aplica

8.6.1.2. Percentual mínimo do capital social ou patrimônio líquido: #CSPL

Não se aplica

8.6.2. Qualificação técnico-operacional

8.6.2.1. Será exigido atestado de capacidade técnico-operacional?

☐ Sim ☐ Não ☒ Não se aplica

8.6.2.2. capacidade técnico-operacional: #RMAO

Não se aplica.

8.6.2.3. Será admitida a utilização por atestado do subcontratado?

☐ Sim ☐ Não ☒ Não se aplica

8.6.2.3.1. Limite de atestado de subcontratado? #LASC

Não se aplica

8.6.2.4. Os atestados de capacidade técnico-operacional podem ser substituídos por outras provas hábeis?

☐ Sim ☐ Não ☒ Não se aplica

8.6.2.5. Quais são os documentos hábeis? #QSDO

Não se aplica.



**CUIABÁ**
PREFEITURASECRETARIA
DE SAÚDE**8.6.3. Qualificação profissional da empresa****8.6.3.1. Inscrição em entidade profissional**☐ Sim ☐ Não ☒ Não se aplica**8.6.3.1.1. Qual a entidade profissional: #ENTI**

Não se aplica.

8.6.4. Será exigido atestado de capacidade técnico-profissional☐ Sim ☒ Não se aplica**8.6.4.1. Requisito mínimo do atestado de capacidade técnico-profissional: #RMAP**

Não se aplica

8.6.4.2. Os atestados de capacidade técnico-profissional, se exigidos, precisam estar registrados na entidade profissional competente?☐ Sim ☐ Não ☐ Não exigido ☒ Não se aplica #RAEP**8.6.4.3. Justificativa para registro em outro conselho além do CREA ou CAU:**

Não se aplica

8.6.4.4. Os atestados de capacidade técnico-profissional podem ser substituídos por outras provas hábeis?☐ Sim ☐ Não ☒ Não se aplica**8.6.4.5. Quais são os documentos hábeis? #QSDH**

Não se aplica.

8.6.5. Há outro requisito previsto em lei especial?☐ Sim ☐ Não ☒ Não se aplica**8.6.5.1. Qual o requisito previsto em lei especial? #RPLE**

Não se aplica

8.7. Será vedada a participação de consórcios?☐ Sim ☐ Não ☒ Não se aplica #CONS**8.7.1. Qual a justificativa para vedar o consórcio:**

Não se aplica

8.7.2. Qual o limite de consorciados? #LCON

Não se aplica

8.8. Infrações e penalidades no certame #IPCE

8.8.1. As infrações praticadas pelo licitante serão sancionáveis de acordo com sua gravidade, respeitado o contraditório e a ampla defesa, seguindo o rito processual exposto no link: [Processo Sancionatório](#).

8.8.2. Ao licitante infrator poderá ser aplicada penalidade de impedimento de licitar e contratar, nos termos da tabela:

INFRAÇÃO COMETIDA	PENALIDADE	PRAZO
Deixar de entregar a documentação exigida para o certame, mesmo após a possibilidade de saneamento	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Cuiabá	6 meses
Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Cuiabá	6 meses
Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Cuiabá	6 meses
Apresentar recursos manifestamente protelatórios	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Cuiabá	6 meses
Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a seleção do fornecedor	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Fraudar a seleção do fornecedor	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e seis meses
Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com	4 anos e 6 meses





	todos os entes federativos	
Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da seleção do fornecedor	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses

9. É UMA CONTRATAÇÃO SOB O SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS?

☐ Sim ☒ Não #CSRP

9.1. Será dispensada a publicação da intenção de registro de preços, mesmo que a contratação não esteja prevista no Plano de Contratações Anual?

☐ Sim ☐ Não ☒ Não se aplica

9.1.1.1. Justificar a dispensa da intenção de registro de preços:

Não se aplica por ser tratar de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel.

9.2. Infrações e penalidades da Ata de Registro de Preços #IPRP

9.2.1. As infrações praticadas pelo licitante serão sancionáveis de acordo com sua gravidade, respeitado o contraditório e a ampla defesa, seguindo o rito processual exposto no link [Processo sancionatório](#).

9.2.2. O signatário com a proposta mais vantajosa que não assinar o contrato ou aceitar o instrumento equivalente estará sujeito a multa de 20% (vinte por cento) do valor do pedido e exclusão do registro da Ata.

9.2.3. Ao licitante infrator poderá ser aplicada penalidade de impedimento de licitar e contratar, nos termos da tabela:

INFRAÇÃO COMETIDA	PENALIDADE	PRAZO
Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade da ata	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Cuiabá	12 meses
Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para a contratação	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com	4 anos e 6 meses



	todos os entes federativos	
Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da Ata de Registro de Preços	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 66 meses

9.3. Há possibilidade de o licitante oferecer proposta em quantitativo inferior ao máximo previsto no edital, obrigando-se em seus limites? (art. 82, IV, Lei n.º 14.133)

☐ Sim

☐ Não. Pois não há vantajosidade para a administração, e a sua negativa não oferece prejuízo para a competitividade da licitação.

☒ Não se aplica

9.3.1. Quais as hipóteses e quais as suas justificativas?

Não se aplica.

9.3.2. Há possibilidade de o licitante oferecer preços diferentes nas hipóteses do inciso III do art. 82?

☐ Sim

☐ Não, pois não há vantajosidade para a administração e a sua negativa não oferece prejuízo para a competitividade da licitação.

☒ Não se aplica

10. É UMA OBRA OU SERVIÇO DE ENGENHARIA?

☐ Sim

☒ Não

10.1. Regime de execução do contrato

Não se aplica **#RDEC**

10.1.1. Indicar os anexos do Anteprojeto? **#ANAP**

Não se aplica

10.1.2. Inserir os anexos do Projeto Básico? **#ANPB**

Não se aplica





11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. Valor estimado total da contratação: #VETC

O valor estimado da contratação é de **R\$ 6.260.580,60**(seis milhões, duzentos e sessenta mil quinhentos e oitenta reais e sessenta centavos) e o valor do aluguel mensal é de R\$: 104.343,01 (cento e quatro mil, trezentos e quarenta e três reais e um centavo)

11.2. Data da conclusão da formação de preço: #DCFP

8 de outubro de 2025.

11.3. O preço de referência será sigiloso no processo?

☐ Sim ☒ Não

11.3.1. Justificar o sigilo do preço de referência:

Não se aplica

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. Previsão orçamentária para a contratação

Existe previsão orçamentária

12.2. Rubrica orçamentária para a contratação #ROPC

EXERCÍCIO - 2025

ÓRGÃO - 16 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

UNIDADE - 601 - FUNDO ÚNICO MUNICIPAL DE SAÚDE

FUNÇÃO - 10 – SAÚDE

SUB FUNÇÃO - 301 - ATENÇÃO BÁSICA

SUB FUNÇÃO - 302 - ASSISTÊNCIA HOSPITALAR E AMBULATORIAL

PROGRAMA - 0032 - ATENÇÃO BÁSICA À SAÚDE

PROGRAMA - 0033 - ATENÇÃO DE MÉDIA E ALTA COMPLEXIDADE

PROJETO ATIVIDADE - 2463 - IMPLEMENTAR AS AÇÕES DE GESTÃO, MANUTENÇÃO E APOIO ADMINISTRATIVO NA ATENÇÃO PRIMÁRIA



**CUIABÁ**
PREFEITURASECRETARIA
DE SAÚDE

PROJETO ATIVIDADE - 2455 - IMPLEMENTAR AÇÕES DE GESTÃO, MANUTENÇÃO E APOIO ADM. DE MÉDIA E ALTA COMPLEXIDADE

FONTE - 015001002000 - RECEITA DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIAS DE IMPOSTOS – SAÚDE

FONTE - 016000000600 - SERVIÇOS PÚBLICOS DE SAÚDE - BLOCO ATENÇÃO BÁSICA PRIMÁRIA

FONTE - 016000000603 - SERVIÇOS PÚBLICOS DE SAÚDE - BLOCO ATENÇÃO ESPECIALIZADA

FONTE - 016210000000 - TRANSFERÊNCIA DE RECURSOS DO SISTEMA ÚNICO DE SAÚDE - SUS - ESTADO

13. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

(Assinado Eletronicamente)

Denys José Correa e Silva

Coordenador do CDMIC

Centro de Distribuição de Medicamentos e Insumos de Cuiabá/CDMIC

14. RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO

Cuiabá - MT, 14 de novembro de 2025

(Assinado Eletronicamente)

Cleyton Eduardo Silva

Secretário Adjunto de Assistência Farmacêutica e Insumos Hospitalares

De acordo,

(Assinado Eletronicamente)

Danielle Pedroso Dias Carmona Bertucini

Secretária de Saúde do Município de Cuiabá

