

TERMO DE REFERÊNCIA/PROJETO BÁSICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº _____

SIGILO: () SIM (x) NÃO

PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL: () SIM (x) NÃO

1 - ÁREA DEMANDANTE	
Secretaria Demandante: Secretaria Municipal de Saúde.	
Secretário: Leandro Pereira Peres	
Email (institucional): administrativo.saude@paranatinga.mt.gov.br	Telefone (Institucional): (66) 3573 2129

2 – OBJETO
2.1 Especificação do objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL, LOCALIZADO NA AV. XV DE NOVEMBRO, QUADRA 67, LOTES 12 E 13, BAIRRO ZONA CENTRAL, PARANATINGA – MT, COM ÁREA TOTAL DE APROXIMADAMENTE 1.488,48 M2, EM ALVENARIA, SUBDIVIDIDO EM DOIS PISOS (TERREO E SUPERIOR), CONTENDO OITO LAVABOS, SISTEMA ANTI INCÊNDIO COM HIDRANTE; PARA FUNCIONAMENTO DE DIVERSOS DEPARTAMENTOS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, SENDO ELES: CENTRAL MUNICIPAL DE SAÚDE, FARMÁCIA BÁSICA, ALMOXARIFADO, CENTRO DE ESPECIALIDADES MÉDICAS, TELEMEDICINA, ASSISTENCIA SOCIAL, SISTEMA DE INFORMAÇÃO, GESTÃO ADMINISTRATIVA (FINANCEIRO, COMPRAS, LICITAÇÕES, FROTAS, JURÍDICO E COORDENADORIA) E AUDITÓRIO MUNICIPAL. 2.2 Natureza do objeto: O presente estudo tem como objeto a locação de imóvel, para funcionamento de diversos departamentos da Secretaria Municipal De Saúde, sendo eles: Central Municipal de Saúde, Farmácia Básica, Almoxarifado, Centro de Especialidades Médicas, Telemedicina, Assistência Social, Sistema de Informação, Gestão Administrativa (Financeiro, Compras, Licitações, Frotas, Jurídico e Coordenadoria) e Auditório Municipal. A Secretaria de Saúde é o órgão responsável por planejar, coordenar e executar as políticas públicas voltadas à promoção, prevenção e recuperação da saúde da população. Sua principal finalidade é garantir o direito constitucional à saúde, assegurando o acesso universal e igualitário aos serviços oferecidos pelo Sistema

Único de Saúde (SUS). Para isso, atua de forma integrada com unidades, programas e profissionais de diferentes áreas, buscando melhorar a qualidade de vida e o bem-estar da comunidade, diante do exposto é necessário uma infra estrutura predial que tenha condições para um bom atendimento da população.

2.3 Duração do Contrato/Ata:

O tempo contratual estipulado será de 12 (doze) meses.

2.4 Utilização de Cota exclusiva /Parcelamento para ME e EPP:

Não se aplica cota ou parcelamento para ME e EPP.

2.5 Descrição e quantidades

Item	Código TCE	Código Sistema	Descrição	Unidade	Qtde.	Valor Mensal	Valor Total
1	00037906	1001142	LOCAÇÃO DE IMÓVEL, LOCALIZADO NA AV. XV DE NOVEMBRO, QUADRA 67, LOTES 12 E 13, BAIRRO ZONA CENTRAL, PARANATINGA – MT, COM ÁREA TOTAL DE APROXIMADAMENTE 1.488,48 M2, EM ALVENARIA, SUBDIVIDIDO EM DOIS PISOS (TERREO E SUPERIOR), CONTENDO OITO LAVABOS, SISTEMA ANTI INCÊNDIO COM HIDRANTE; PARA FUNCIONAMENTO DE DIVERSOS DEPARTAMENTOS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, SENDO ELES: CENTRAL MUNICIPAL DE SAÚDE, FARMÁCIA BÁSICA, ALMOXARIFADO, CENTRO DE ESPECIALIDADES MÉDICAS, TELEMEDICINA, ASSISTENCIA SOCIAL, SISTEMA DE INFORMAÇÃO, GESTÃO ADMINISTRATIVA (FINANCEIRO, COMPRAS, LICITAÇÕES, FROTAS, JURÍDICO E COORDENADORIA) E AUDITÓRIO MUNICIPAL.	Mês	12	30.000,00	360.000,00

3 – JUSTIFICATIVA/NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Saúde justifica com vistas à locação de imóvel destinado à instalação e operacionalização de múltiplos setores administrativos e assistenciais, fundamentais para o adequado funcionamento da gestão municipal de saúde.

Os imóveis atualmente ocupados encontram-se **em condição de saturação física**, não oferecendo capacidade estrutural e espacial para absorção da demanda crescente dos serviços, nem para comportar as equipes, fluxos operacionais, equipamentos, materiais e usuários atendidos diariamente. Tal limitação compromete a eficiência administrativa, dificulta a integração entre setores e gera restrições ao cumprimento de normas sanitárias, de acessibilidade e de segurança do trabalho.

A necessidade de locação se justifica pela imprescindibilidade de instalação adequada dos seguintes setores:

- Central Municipal de Saúde;
- Farmácia Básica;
- Almoxarifado;
- Centro de Especialidades Médicas;
- Telemedicina;
- Assistência Social vinculada à Saúde;
- Sistema de Informação em Saúde;
- Gestão Administrativa (Financeiro, Compras, Licitações, Frotas, Jurídico e Coordenadoria);
- Auditório Municipal para capacitações, reuniões e ações de educação permanente.

Cada setor demanda áreas específicas, com requisitos técnicos distintos, como: ambientes climatizados, acessibilidade plena, salas individualizadas para atendimento especializado, espaços para conferência e armazenamento de insumos, infraestrutura lógica para tecnologia da informação, áreas administrativas adequadas, além de condições de segurança patrimonial e funcional.

O imóvel atualmente utilizado não apresenta possibilidade de expansão e possui limitações como:

- insuficiência de salas e setores operacionais;
- inadequação de espaços para armazenamento e controle de estoque;
- fluxo interno incompatível com as normas de biossegurança;
- carência de ambientes apropriados para serviços de telemedicina e sistemas de informação;
- impossibilidade de instalação de auditório para capacitação contínua;

- deficiências estruturais que dificultam a acessibilidade universal.

A centralização das unidades supracitadas em um único imóvel, devidamente dimensionado e tecnicamente adequado, promoverá:

- otimização dos fluxos de trabalho;
- integração dos serviços e equipes;
- maior eficiência operacional;
- melhoria na qualidade dos serviços prestados ao cidadão;
- redução de custos indiretos decorrentes da dispersão de setores;
- atendimento às normativas sanitárias, administrativas e de segurança.

Diante do exposto, a **locação de novo imóvel** revela-se medida técnica necessária e urgente para assegurar as condições adequadas de funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde, garantindo eficiência administrativa, continuidade dos serviços e melhor atendimento à população.

4 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (QUANDO APLICÁVEL)

A descrição da solução consistirá na contratação de imóvel em razão da necessidade da Secretaria Municipal de Saúde para o funcionamento de diversos departamentos da Secretaria Municipal De Saúde, sendo eles: Central Municipal de Saúde, Farmácia Básica, Almoxarifado, Centro de Especialidades Médicas, Telemedicina, Assistência Social, Sistema de Informação, Gestão Administrativa (Financeiro, Compras, Licitações, Frotas, Jurídico e Coordenadoria) e Auditório Municipal. Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel. As especificações dos produtos indicados neste Estudo Técnico Preliminar estão indicadas no item 2.5.

5 – REQUISITOS DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO

O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

- avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

Requisitos Mínimos de Qualidade: A contratação trata-se de uma locação de imóvel, localizado na Av. XV de Novembro, Quadra 67, Lotes 12 e 13, Bairro Zona Central, Paranatinga – MT, com área total de aproximadamente 1.488,48 m², em alvenaria, subdividido em dois pisos (terreo e superior), contendo oito lavabos, sistema anti incêndio com hidrante; **para funcionamento de diversos departamentos da secretaria municipal de saúde**, sendo eles: Central Municipal de Saúde, Farmácia Básica, Almoxarifado, Centro de Especialidades Médicas, Telemedicina, Assistência Social, Sistema de Informação, Gestão Administrativa (Financeiro, Compras, Licitações, Frotas, Jurídico e Coordenadoria) e Auditório Municipal.

O município deverá efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel. Todas e quaisquer reforma do prédio será de obrigações do Município de Paranatinga-MT no período da locação.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do parágrafo 5º, inciso V ; do artigo 74 da lei 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende às necessidades de estrutura e localização.

6 – EXECUÇÃO DO OBJETO DO CONTRATO

6.1 Dos serviços a serem executados:

6.1.1 Os serviços deverão ser executados com zelo e destreza, em horário a ser estabelecido e alterado de acordo com a conveniência administrativa, devendo ser feita escala de horário quando necessário, de forma que seja a melhor para não comprometer o funcionamento dos setores.

6.1.2 Os serviços serão realizados mediante autorização da Secretaria solicitante.

6.1.3 Os serviços seguirão a seguinte dinâmica (métodos ou rotinas de execução do trabalho e das etapas a serem executadas):

6.1.3.1 Prestar atendimento de manutenção preventiva conforme solicitado pelo setor responsável.

6.1.3.2 o encerramento do contrato deverá ser feito após ser realizado o trabalho aqui especificado e cumprido todas as fases do contrato.

6.1.3.3 Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de 05 (cinco) dias, contados do recebimento provisório, após a verificação da prestação dos serviços consequente aceitação mediante termo circunstanciado;

6.1.3.4 O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato;

6.1.3.5 Aplica-se no que couber as disposições do Código de Defesa do Consumidor.

6.2 Obrigações da contratante:

6.2.1 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumida pela empresa, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta.

6.2.2 Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, por servidor especialmente designado.

6.2.3 Notificar a Contratada por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção, certificando-se que as soluções por ela propostas sejam as mais adequadas.

6.2.4 Pagar a contratada o valor resultante da prestação do serviço, no prazo e condições estabelecidas neste instrumento.

6.2.5 Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/Fatura da Contratada, no que couber.

6.2.6 Proporcionar todas as condições necessárias, para que a empresa contratada possa cumprir o estabelecido no presente instrumento.

6.2.7 Prestar todas as informações e esclarecimentos necessários para a fiel execução contratual, que venham a ser solicitados pela contratada

6.3 Das Obrigações da contratada.

6.3.1 Executar os termos do instrumento contratual ou da ordem de serviço em conformidade com as especificações básicas constantes do edital.

6.3.2 Ser responsável, em relação aos seus técnicos e ao serviço, por todas as despesas decorrentes da execução dos instrumentos contratuais, tais como: salários, encargos sociais, taxas, impostos, seguros, seguro de acidente de trabalho, transporte, hospedagem, alimentação e outros que venham a incidir sobre o objeto do contrato decorrente do credenciamento.

6.3.3 Responder por quaisquer prejuízos que seus empregados ou prepostos vierem a causar ao patrimônio do órgão ou entidade contratante ou a terceiros, decorrentes de ação ou omissão culposa ou dolosa, procedendo imediatamente aos reparos ou indenizações cabíveis e assumindo o ônus decorrente.

6.3.4 Manter, durante o período de vigência do e do contrato de prestação de serviço, todas as condições que ensejaram a contratação, em especial no que tange à regularidade fiscal e capacidade técnico-operacional, quando couber.

6.3.5 Justificar ao órgão ou entidade contratantes eventuais motivos de força maior que impeçam a realização do serviço ou o fornecimento do bem, objeto do contrato, apresentando novo cronograma para a assinatura de eventual termo aditivo para alteração do prazo de execução.

6.3.6 Manter disciplina nos locais dos serviços, quando for o caso, retirando imediatamente após notificação, qualquer empregado considerado com conduta inconveniente pelo órgão ou entidade contratante.

6.3.8 Cumprir ou elaborar em conjunto com o órgão ou entidade contratante o planejamento e a programação do trabalho a ser realizado, bem como a definição do cronograma de execução das tarefas.

6.3.9 Conduzir os trabalhos em harmonia com as atividades do órgão ou entidade contratante, de modo a não causar transtornos ao andamento normal de seus serviços, quando for o caso.

6.3.10 Observar o estrito atendimento dos valores e os compromissos morais que devem nortear as ações do contratado e a conduta de seus funcionários no exercício das atividades previstas no contrato.

6.3.11 Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pela Contratante ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local dos trabalhos, bem como aos documentos relativos à execução dos serviços.

6.3.12 Paralisar, por determinação da 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.

6.3.13 Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, ferramentas, e tudo o que for necessário à execução dos serviços, durante a vigência do contrato.

6.4 Do Reajuste

6.4.1. A princípio, os preços contratados são irreajustáveis. Entretanto, a nota de empenho decorrente da contratação poderá ser alterada, desde que observado o

interregno mínimo de 12 (doze) meses, a partir da data da proposta, mediante negociação entre as partes, para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro inicial, em caso de força maior, caso fortuito, por ocorrência de fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução da contratação tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecido, se for o caso.

6.4.1.1 Para efeito do disposto no item anterior, será utilizada a aplicação pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC - do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ou Índice Geral de preços Mercado – IGP-M ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, com data-base vinculada à data da proposta, podendo a Administração realizar uma média aritmética entre os três índices, de acordo com a seguinte fórmula:

$$PR = PIC \times IR$$

Onde:

PR = Preço reajustado

PIC = Preço inicial do contrato

IR = Índice de reajuste

6.4.3 Na hipótese de reajuste, a contratada será consultada sobre a possibilidade de renúncia ao reajuste previsto antes da formalização da prorrogação. Na impossibilidade de renúncia ao reajuste, a contratada deverá encaminhar, juntamente com o pedido de reajuste, os respectivos cálculos do valor que entender devido antes da assinatura do termo aditivo de prorrogação contratual, sob pena de preclusão do direito. Os cálculos apresentados serão submetidos à apreciação da unidade técnica do contratante para deliberação acerca da sua pertinência.

6.4.4 Os reajustes deverão ser precedidos de solicitação do credenciado.

7 – CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

7.1- Os serviços deverão ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

7.2- Os serviços serão acompanhados por um fiscal de contrato cujas atribuições são relativas à execução do objeto credenciado.

7.3- O serviço será recebido definitivamente em 05 (cinco) dias, e para tanto deverá observar se o serviço prestado está condizente com a fatura, com o previsto em contrato, com a Nota de Empenho.

7.4- O Fiscal indicado para o acompanhamento e fiscalização do credenciamento, de acordo com o art. 117 da Lei 14.133/2021 é Mirian Alves Veiga, matrícula 8406.

7.5- Para fins de cumprimento do art. 118 da Lei n.º 14.133/2021, a CONTRATADA designará servidor (a) para desempenhar a função de preposto perante a CONTRATANTE.

7.6- O credenciado ficará sujeito à fiscalização do CONTRATANTE, que a qualquer momento, terá poderes de interferir no andamento dos serviços, reservando-se ainda o direito de recusar o recebimento dos serviços caso não estiverem de acordo com os padrões técnicos especificados no termo de referência.

7.7- O recebimento será feito: (art. 140, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021):

a) provisoriamente, de forma sumária, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, com verificação posterior da conformidade do material com as exigências contratuais (art. 140, I, “a”); e

b) definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais (art. 140, I, “b”).

7.8- Serão rejeitados os serviços que não atenderem as especificações exigidas no Anexo I - Termo de Referência, para correção no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a partir da notificação, às suas expensas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

8 – MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Pelos serviços prestados, serão pagos os seguintes valores a empresa contratada.

a) o período de locação será de 12 (doze) meses, e o valor estipulado para a locação em tela é de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais reais) mensal, totalizando R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil, reais) anualmente.

8.1 A locatária deverá enviar a Secretaria Municipal de Saúde nota fiscal da locação de imóvel com a descrição do objeto supra citado.

8.2 A locatária deverá entregar a Nota Fiscal, e as certidões de regularidade fiscal, social e trabalhista exigidas na habilitação da licitação, ou as justificativas pela impossibilidade de apresentação das referidas certidões, além de outros documentos eventualmente exigidos no Termo de Referência para liquidação e pagamento, em até 30 (trinta) dias após a execução do objeto contratado, sob pena de caracterizar a infração tipificada no art. 155, VII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

8.3 CPF constante da nota fiscal/fatura deverá ser o mesmo indicado na proposta e nota de empenho.

8.4 O objeto contratado será recebido provisoriamente pelo fiscal de contrato designado, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico (art. 140, I, “a”, da Lei Federal nº 14.133, de 2021) e definitivamente por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais (art. 140, I, “b”, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

8.5 No caso de fornecimento de bens importados, a contratada deverá apresentar a documentação que comprove a sua origem, bem como a quitação dos tributos de importação a eles referentes.

8.6 O pagamento do objeto da presente licitação, sujeito à retenção na fonte de tributos e contribuições sociais de acordo com os normativos legais, será efetuado em até 30 dias, a partir do recebimento definitivo do objeto contratado, com a emissão de ordem bancária para o crédito em conta corrente da contratada, observada a ordem cronológica estabelecida no art. 141 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

8.7 A Prefeitura não efetuará pagamento de título descontado, ou por meio de cobrança em banco, bem como, os que forem negociados com terceiros por intermédio da operação de “*factoring*”.

8.8 Nos termos do art. 92, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, caso o pagamento seja efetuado após 30 (trinta) dias do recebimento definitivo do objeto contratado, desde que a contratada não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela Prefeitura Municipal de Paranatinga / MT, entre o 31º (trigésimo primeiro) dia e a data da emissão da ordem bancária, será a seguinte:

$$EM = I \times N \times VP$$

Onde:

EM = encargos moratórios;

I = 0,0001644 (índice de compensação financeira por dia de atraso, assim apurado:

$$I = (6/100/365);$$

N = número de dias entre a data limite para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = valor da parcela a ser paga.

8.9 No dever de pagamento pela Administração, será observada a ordem cronológica dos contratos de fornecimento de bens.

8.10 Como condição para liquidação do empenho, será verificado pelo setor competente se a empresa está regularmente inscrita no Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas ME e EPP - Simples Nacional - para efeito do disposto no inciso XI, art. 4º da IN RFB nº 1234, de 2012, em 2 (duas)

vias, assinada pelo seu representante legal, conforme modelo constante do Anexo IV da referida IN.

9 – FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A forma de seleção das clínicas será feita por inexigibilidade de licitação, nos moldes do art 74, inciso I da Lei Federal 14.133/21, tendo em vista que o Município pretende Administração, uma vez que, o objeto exclusivo, não aberto a competição de todos, trazendo exclusividade de contratação, visto que, o processo de inexigibilidade é para fornecedores, empresa ou representantes exclusivos.

Vejamos:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

10 – CUSTO ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO/PREÇO DE REFERÊNCIA

O valor estipulado para a locação em tela é de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais reais) mensal, totalizando R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil, reais).

11 – DOTAÇÃO ORÇAMETÁRIA

05.001.10.122.0010.2.058 – Manutenção e encargos com a Gestão em Saúde.

3.3.90.39.00.00 – Outros serviços de terceiros - pessoa jurídica.

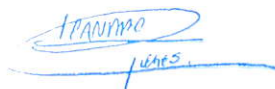
Reduzido: 135

Fonte:15001002

12 – DEMAIS INFORMAÇÕES ESPECÍFICAS DO TERMO DE REFERENCIA/PROJETO BÁSICO

Não se aplica.

Paranatinga/MT, 18 de novembro de 2025.



Leandro Pereira Peres

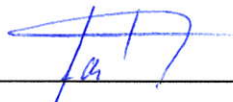
Secretário Municipal de Saúde

Portaria nº 016/2025

13 – CIÊNCIA DA AUTORIDADE COMPETENTE

(X) Concordo com o Termo de Referência/Projeto Básico realizado e autorizo a contratação nos termos da Lei 14.133/2021.

Paranatinga/MT, 30 de julho de 2025.



Antônio Marcos Thomazini
Ordenador de Despesa