



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 012/2025

(Processo Administrativo nº 229/2025)

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Araguari - MG, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação e funcionamento da UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE UBS GOIÁS, da Secretaria Municipal de Saúde, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A Secretaria Municipal de Saúde identifica a necessidade de **locação de imóvel urbano**, por meio de **Chamamento Público**, destinado à instalação e funcionamento da **Unidade Básica de Saúde Goiás (UBS Goiás)**.

2.2. O imóvel atualmente utilizado apresenta **graves problemas estruturais**, conforme laudos técnicos, incluindo:

- rachaduras em paredes e lajes;
- infiltrações constantes;
- presença de mofo;
- falhas nas instalações elétricas e sanitárias;
- comprometimento da cobertura.

2.3. Essas condições comprometem os padrões mínimos de salubridade exigidos, oferecendo **riscos à integridade física de profissionais e usuários**, além de tornar inviável a continuidade da prestação dos serviços de Atenção Primária à Saúde no local.

2.4. A medida busca assegurar a **continuidade e qualidade do atendimento** à população do bairro Goiás, que depende diretamente da UBSF como ponto de apoio estratégico na região delimitada entre o **Viaduto da MG-223 até a Rua dos Portadores** e entre a **Av. Belchior de Godoy até a Rua Walter Nader e Rua Dona Cesária**.

2.5. Além disso, o imóvel atual **não possui condições de adaptação viável**, o que inviabiliza sua permanência como sede da UBS Goiás.



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



2.6. A contratação busca, portanto, assegurar a estrutura física mínima necessária para o pleno funcionamento da unidade, de acordo com os requisitos legais, normativos e assistenciais que regem a Atenção Primária à Saúde.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá:

3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.1.2. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.1.3. a instrução normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública Federal, direta, autárquica e fundacional;

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo 1 do termo de referência - "Requisitos do Imóvel" deste Edital.

4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município - PDOT e ao Plano Diretor Local - PDL.

5. DO LEIAUTE

5.1. *Após a assinatura do contrato, no prazo de (05) dias, o locador deverá disponibilizar arquiteto que ficará à frente da definição dos estudos dos leiautes dos diversos pavimentos e de sua aprovação junto à Secretaria Municipal, observando os elementos constantes do art. 16 da IN Seges/ME n. 103, de 30 de dezembro de 2002.*

5.2. O locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:

- a) compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- b) disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
- c) localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e
- d) localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.

5.3. Para elaboração dos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações do (órgão ou entidade pública).

5.4. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.

5.5. Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades envolvidas.



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



6. DA APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO E DA PROPOSTA

6.1. As propostas serão recebidas **de 13:00 horas até às 17:00 horas, horário de Brasília, do dia 12/03/2026**, no endereço: Praça Gaioso Neves nº 129, Centro, CEP 38.440-001.

6.1.1 Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 6.1 acima ou por meios que não os acima previstos.

6.1.2 Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

6.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

6.3. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

6.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

6.5. As propostas serão analisadas pela secretaria solicitante observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.

6.6. Nas análises das propostas ofertadas à Secretaria solicitante poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.7. O resultado do chamamento será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do órgão (<https://www.araguari.mg.gov.br/>).

7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

7.1. *Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma da Instrução Normativa SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022, custeado pelo proponente, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.*

7.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender às exigências e condições estabelecidas pela Secretaria Municipal de Saúde, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

7.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender ao órgão o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

7.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

7.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

7.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo órgão.



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



7.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- d) certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- e) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- f) se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- g) cópia do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- h) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- i) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- j) relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão *causa mortis*), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão *inter vivos*);
- k) alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente (se for o caso), conforme legislação local;
- l) outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.
- m) CEIS – Portal da Transparência;
- n) CADIN.

7.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 7.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da Secretaria Municipal de Saúde.

7.7.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

7.7.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

7.7.3. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*.

8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pela Secretaria Municipal de Saúde.



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



8.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Edital e na proposta da proponente.

8.1.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela Secretaria Municipal de Saúde, observado o disposto no subitem 8.1 deste Edital.

9. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

9.1. A Secretaria solicitante designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

9.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. O órgão, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

10.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo órgão, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

10.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo órgão, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo órgão, salvo os desgastes naturais do uso normal.

11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

11.2. O contrato decorrente da locação terá vigência de 12 (doze) meses, contado da data da assinatura, prorrogável por até 10 anos, na forma do artigo 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

11.2.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

11.2.2. *A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:*

11.2.2.1 *Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;*

11.2.2.2 *Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;*



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



11.2.2.3 Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação; e

11.2.2.4 Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

11.2.3 O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

11.2.4 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

11.2.5. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

11.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo órgão, precedido de vistoria do imóvel.

11.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

11.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

12 DO PAGAMENTO

12.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento para o exercício de 2025, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

12.2. O órgão pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

13 ANEXOS

Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- a) Anexo 1 – Termo de referência;
- b) Anexo 2 – Modelo de Credencial;
- c) Anexo 3 – Modelo de Proposta;
- d) Anexo 4 – Minuta Contratual;

Araguari, 19 de fevereiro de 2026.

THEREZA CHRISTINA GRIEP
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



ANEXO 1

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em (Araguari), com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação e funcionamento da **Unidade Básica de Saúde, UBS Goiás**, localizada no bairro Goiás, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Secretaria Municipal de Saúde identifica a necessidade de **locação de imóvel urbano**, por meio de **Chamamento Público**, destinado à instalação e funcionamento da **Unidade Básica de Saúde Goiás (UBS Goiás)**.

2.2. O imóvel atualmente utilizado apresenta **graves problemas estruturais**, conforme laudos técnicos, incluindo:

- rachaduras em paredes e lajes;
- infiltrações constantes;
- presença de mofo;
- falhas nas instalações elétricas e sanitárias;
- comprometimento da cobertura.

2.3. Essas condições comprometem os padrões mínimos de salubridade exigidos, oferecendo **riscos à integridade física de profissionais e usuários**, além de tornar inviável a continuidade da prestação dos serviços de Atenção Primária à Saúde no local.

2.4. A medida busca assegurar a **continuidade e qualidade do atendimento** à população do bairro Goiás, que depende diretamente da UBSF como ponto de apoio estratégico na região delimitada entre o **Viaduto da MG-223 até a Rua dos Portadores** e entre a **Av. Belchior de Godoy até a Rua Walter Nader e Rua Dona Cesária**.

2.5. Além disso, o imóvel atual **não possui condições de adaptação viável**, o que inviabiliza



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



sua permanência como sede da UBS Goiás.

2.6. A contratação busca, portanto, assegurar a estrutura física mínima necessária para o pleno funcionamento da unidade, de acordo com os requisitos legais, normativos e assistenciais que regem a Atenção Primária à Saúde.

2.7. O presente **Termo de Referência** reúne o conjunto de informações indicativas e as condições preliminares exigíveis para o serviço de locação de espaço físico com dimensões, estrutura e localização suficientes, para instalação da Unidade Básica de Saúde - UBS, vinculada à Atenção Primária da Secretaria Municipal de Saúde de Araguari-MG.

2.8. O **Termo de Referência** ora apresentado constitui a primeira etapa do Planejamento da Contratação, regido e tendo por base a Lei Federal 14.133/2021 e demais legislações pertinentes buscando estabelecer as melhores e mais vantajosas condições de aquisições para atendimento das demandas necessárias ao adequado funcionamento.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. Para atender à necessidade de funcionamento da Unidade Básica de Saúde, UBS GOIÁS, o imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

a) Localização:

- Estar situado dentro da área delimitada **entre o Viaduto da MG-223 até a Rua dos Portadores e entre a Av. Belchior de Godoy até a Rua Walter Nader e Rua Dona Cesária**, garantindo acessibilidade à população adscrita.

b) Estrutura física mínima:

- Área construída mínima de **200 m²**;
- Imóvel em **boas condições estruturais**, sem infiltrações, rachaduras, mofo ou qualquer tipo de comprometimento físico;
- Instalações elétricas e hidráulicas em perfeitas condições de funcionamento e segurança;
- Telhado e coberturas íntegras, sem vazamentos;
- Boa ventilação e iluminação dos ambientes.

c) Acessibilidade:



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



- Imóvel térreo;
- Portas e banheiros com portas largas;

d) Ambientes exigidos (ou passíveis de adaptação):

- Mínimo de 8 comôdos;
- Mínimo 3 banheiros (público e funcionários);
- Copa/cozinha;
- Consultório médico e de enfermagem;
- Sala de procedimento;
- Despensa/Almoxarifado;
- Área externa com ventilação e espaço para resíduos.

e) Condições de segurança e higiene:

- Imóvel livre de pragas, infiltrações e condições insalubres;
- Sistema de ventilação natural ou forçada;
- Instalações sanitárias em quantidade adequada;
- Possibilidade de instalação de climatização (ar-condicionado) e rede lógica/telefonia.

f) Regularidade jurídica e documental:

- Imóvel com registro em cartório e matrícula regularizada;
- Ausência de pendências judiciais que impeçam a celebração do contrato;
- Declaração de que o imóvel poderá ser adaptado para uso institucional.

g) Requisitos de Adequações pelo Locador

- Caso o imóvel não esteja completamente adequado no ato da vistoria, o proprietário poderá:
- Providenciar pequenas obras de adaptação (pintura, divisórias, acessibilidade, instalações mínimas);
- Permitir instalação de equipamentos, mobiliários, rede lógica e climatização pelo Município;
- Garantir condições mínimas para início imediato das adequações sanitárias exigidas pela vigilância.
- O prazo inicial da locação é de 12 (doze) meses, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogado até 10 (dez) anos, na forma da lei. A prorrogação do contrato deverá ser



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



promovida mediante celebração de Termo Aditivo, e precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado. Caso haja interesse da Administração Pública, o Contrato de locação poderá ser rescindido pela mesma, mediante a devida justificativa e pagamento da multa caso aplicada, sem prejuízo de supostas manutenções e/ou reformas a serem realizadas.

- É vedada a sublocação.
- Adotar-se-á o Chamamento Público Eletrônico, nos termos do art. 17, §2º da Lei nº 14.133/21;
- O índice de correção monetária a ser adotado, é o IGPM;

3.2. Requisitos de Negócio da Solução

- Os requisitos do negócio são os objetivos que deverão ser atingidos com a contratação, bem como os principais pontos do problema que precisam ser resolvidos;
- A solução deve ser capaz de dar continuidade às estratégias e políticas de saúde do Município de Araguari;
- É necessário que o imóvel esteja livre e desembaraçado, visando os desdobramentos necessários, para que a sua ocupação ocorra de forma imediata;
- Manter, de forma eficaz, as práticas de saúde realizadas pelas equipes de saúde junto à comunidade do bairro, prevenindo a interrupção do serviço, garantindo o acolhimento das demandas espontâneas e o atendimento das necessidades da população local;
- É necessário que o imóvel esteja situado no bairro Goiás, na cidade de Araguari, localizado em via de fácil acesso, com disponibilidade de transporte coletivo para vários pontos da cidade em razão do público alvo, mas afastado de potenciais riscos, como usinas de energia, refinarias, aeroportos, áreas com tráfego intenso e locais suscetíveis a inundações;
- Considerando os serviços desempenhados atualmente, a população esperada de servidores e usuários do serviço público, se faz necessário que o imóvel possua as características e/ou tenha espaço físico suficiente para comportar os profissionais de saúde e administrativos envolvidos nas atividades desenvolvidas pela referida Unidade Básica de Saúde, os equipamentos e mobiliários existentes, imprescindíveis para o



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



adequado funcionamento da UBS, e para receber adequadamente as pessoas que fazem uso dos serviços básicos de saúde, priorizando o fator ambiental;

- Garantir que o espaço esteja em conformidade com as normas de segurança e prevenção à incêndios vigentes, de acordo com as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros, sendo obrigatória a validade do laudo emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar;

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no ETP.

4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a (secretaria de saúde), a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a (secretaria de saúde) o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência e do ETP, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.2. Será aceita proposta que comprove o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no ETP. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

- Certidão de Regularidade do FGTS;
- Certidão negativa de Débito com o INSS;
- Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- CEIS – Portal da Transparência;
- CADIN – no SIAFI;
- Certidão negativa com a Receita Municipal
- Certidão negativa com a Receita Estadual.

8. PRAZOS

8.1. A (secretaria municipal de saúde) poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 12 meses podendo ser prorrogável por até 10 (anos).

8.2. A (secretaria municipal de saúde) pretende entrar no imóvel no prazo de até 30 dias ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



Referência e ETP, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos no item 13 do ETP, conforme descrito no item 8.3.1, e (No que couber é fundamental o contratante consultar o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis/AGU).

8.3.1. A locação de imóvel para instalação da Unidade Básica de Saúde – UBS Goiás **não representa impactos ambientais significativos**, uma vez que não se trata de obra nova nem de atividade potencialmente poluidora ou degradadora do meio ambiente.

No entanto, alguns cuidados devem ser observados para **garantir a sustentabilidade ambiental da operação da unidade**, tais como:

a) Localização e entorno do imóvel

- O imóvel não deve estar situado em áreas de risco, alagadiças, de preservação permanente ou sujeitas a contaminação ambiental;
- Deve dispor de sistema adequado de drenagem pluvial e descarte de resíduos.

b) Condições sanitárias e de resíduos

- A unidade deverá manter condições adequadas de **armazenamento e coleta de resíduos comuns e resíduos de serviços de saúde (RSS)**, conforme as normas da ANVISA e da legislação ambiental vigente (Resolução CONAMA nº 358/2005 e RDC ANVISA nº 222/2018).

c) Ações de eficiência energética e consumo consciente

- Incentivar a adoção de medidas sustentáveis no uso da energia elétrica (uso racional de climatizadores e lâmpadas LED), da água e do papel;
- Sempre que possível, priorizar adaptações que **reduzam o impacto ambiental da atividade assistencial**, como ventilação natural, iluminação eficiente e descarte adequado de materiais.

Conclui-se que **os eventuais impactos ambientais da contratação são mínimos, controláveis e totalmente mitigáveis**, não havendo impedimentos de ordem ambiental para sua realização.



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se neste Termo de Referência e no ETP.

9.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

Araguari/MG, 04 de dezembro de 2025.

Carlos Eduardo de Oliveira
Gerente de Logística e Infraestrutura

Autorizado Por: _____

Thereza Christina Griep
Secretária Municipal de Saúde



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



APÊNDICE DO ANEXO I - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - INFORMAÇÕES BÁSICAS

Área Requisitante: Departamento da Atenção Primária da Secretaria Municipal de Saúde de Araguari.

Descrição Sucinta do Objeto: necessidade de locação de imóvel urbano, por meio de **Chamamento Público**, destinado à instalação e funcionamento da **Unidade Básica de Saúde, UBS Goiás**, localizada no bairro Goiás.

A medida é necessária diante das condições precárias e de risco do imóvel atualmente ocupado, comprometendo a continuidade e a qualidade da prestação de serviços de Atenção Primária à Saúde na região.

2 - ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida encontra amparo no Plano de Contratações Anual, tendo sido devidamente realizado o Documento de Formalização de Demanda (DFD 734).

3 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação tem por objetivo viabilizar a locação de imóvel adequado para sediar a Unidade Básica de Saúde da Família (UBS) Goiás, no município de Araguari/MG, com o intuito de garantir a continuidade e a qualidade da assistência prestada à população por meio da Atenção Primária à Saúde (APS).

A Secretaria Municipal de Saúde identifica a necessidade de locação de imóvel urbano, por meio de Chamamento Público, destinado à instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde Goiás (UBS Goiás).

O imóvel atualmente utilizado apresenta **graves problemas estruturais**, conforme laudos técnicos, incluindo:

- rachaduras em paredes e lajes;
- infiltrações constantes;
- presença de mofo;
- falhas nas instalações elétricas e sanitárias;
- comprometimento da cobertura.

Essas condições comprometem os padrões mínimos de salubridade exigidos, oferecendo **riscos à integridade física de profissionais e usuários**, além de tornar inviável a continuidade da prestação dos serviços de Atenção Primária à Saúde no local.

A medida busca assegurar a continuidade e qualidade do atendimento à população do bairro Goiás, que depende diretamente da UBSF como ponto de apoio estratégico na região delimitada entre o Viaduto da MG-223 até a Rua dos Portadores e entre a Av. Belchior de Godoy até a Rua Walter Nader e Rua Dona Cesária.



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



Além disso, o imóvel atual não possui condições de adaptação viável, o que inviabiliza sua permanência como sede da UBS Goiás.

A contratação busca, portanto, assegurar a estrutura física mínima necessária para o pleno funcionamento da unidade, de acordo com os requisitos legais, normativos e assistenciais que regem a Atenção Primária à Saúde.

O presente Estudo Técnico Preliminar - ETP reúne o conjunto de informações indicativas e as condições preliminares exigíveis para o serviço de locação de espaço físico com dimensões, estrutura e localização suficientes, para instalação da Unidade Básica de Saúde - UBS, vinculada à Atenção Primária da Secretaria Municipal de Saúde de Araguari-MG.

O ETP ora apresentado constitui a primeira etapa do Planejamento da Contratação, regido e tendo por base a Lei Federal 14.133/2021 e demais legislações pertinentes buscando estabelecer as melhores e mais vantajosas condições de aquisições para atendimento das demandas necessárias ao adequado funcionamento.

4- DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para atender à necessidade de funcionamento da Unidade Básica de Saúde, UBS GOIÁS, o imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

c) Localização:

- Estar situado dentro da área delimitada entre o Viaduto da MG-223 até a Rua dos Portadores e entre a Av. Belchior de Godoy até a Rua Walter Nader e Rua Dona Cesária, garantindo acessibilidade à população adscrita.

d) Estrutura física mínima:

- **Área mínima recomendada: 200 m²**
O imóvel a ser locado deverá possuir área mínima construída de 200 m², atender às normas sanitárias, de acessibilidade e de segurança, apresentar infraestrutura adequada à instalação de uma UBSF com 1 equipe, comportando todos os ambientes assistenciais e administrativos essenciais, conforme normativa.
- Imóvel em boas condições estruturais, sem infiltrações, rachaduras, mofo ou qualquer tipo de comprometimento físico;
- Instalações elétricas e hidráulicas em perfeitas condições de funcionamento e segurança;
- Telhado e coberturas íntegras, sem vazamentos;
- Boa ventilação e iluminação dos ambientes.

c) Acessibilidade:

- Imóvel térreo;
- Portas e banheiros com portas largas;

e) Ambientes exigidos (ou possíveis de adaptação):

- Mínimo de 8 comôdos;
- Mínimo 3 banheiros (público e funcionários);
- Copa/cozinha;
- Consultório médico e de enfermagem;
- Sala de procedimento;



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



- Despensa/Almoxarifado;
- Área externa com ventilação e espaço para resíduos.

e) Condições de segurança e higiene:

- Imóvel livre de pragas, infiltrações e condições insalubres;
- Sistema de ventilação natural ou forçada;
- Instalações sanitárias em quantidade adequada;
- Possibilidade de instalação de climatização (ar-condicionado) e rede lógica/telefonía.

f) Regularidade jurídica e documental:

- Imóvel com registro em cartório e matrícula regularizada;
- Ausência de pendências judiciais que impeçam a celebração do contrato;
- Declaração de que o imóvel poderá ser adaptado para uso institucional.

4.1. Requisitos de Adequações pelo Locador

Caso o imóvel não esteja completamente adequado no ato da vistoria, o proprietário poderá:

- Providenciar pequenas obras de adaptação (pintura, divisórias, acessibilidade, instalações mínimas);
- Permitir instalação de equipamentos, mobiliários, rede lógica e climatização pelo Município;
- Garantir condições mínimas para início imediato das adequações sanitárias exigidas pela vigilância.

4.2. O prazo inicial da locação é de 12 (doze) meses, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogado até 10 (dez) anos, na forma da lei. A prorrogação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo, e precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado. Caso haja interesse da Administração Pública, o Contrato de locação poderá ser rescindido pela mesma, mediante a devida justificativa e pagamento da multa caso aplicada, sem prejuízo de supostas manutenções e/ou reformas a serem realizadas.

4.3. É vedada a sublocação.

4.4. Adotar-se-á o Chamamento Público Eletrônico, nos termos do art. 17, §2º da Lei nº 14.133/21;

4.5. O índice de correção monetária a ser adotado, é o IGPM;

Requisitos de Negócio da Solução

- Os requisitos do negócio são os objetivos que deverão ser atingidos com a contratação, bem como os principais pontos do problema que precisam ser resolvidos;
- A solução deve ser capaz de dar continuidade às estratégias e políticas de saúde do Município de Araguari;
- É necessário que o imóvel esteja livre e desembaraçado, visando os desdobramentos necessários, para que a sua ocupação ocorra de forma imediata;
- Manter, de forma eficaz, as práticas de saúde realizadas pelas equipes de saúde junto à comunidade do bairro, prevenindo a interrupção do serviço, garantindo o acolhimento das demandas espontâneas e o atendimento das necessidades da população local;
- É necessário que o imóvel esteja situado no bairro Goiás, na cidade de Araguari, localizado em via de fácil acesso, com disponibilidade de transporte coletivo para vários pontos da cidade em razão do público alvo, mas afastado de potenciais riscos, como usinas de energia, refinarias, aeroportos, áreas com tráfego intenso e locais suscetíveis a inundações;



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



- Considerando os serviços desempenhados atualmente, a população esperada de servidores e usuários do serviço público, se faz necessário que o imóvel possua as características e/ou tenha espaço físico suficiente para comportar os profissionais de saúde e administrativos envolvidos nas atividades desenvolvidas pela referida Unidade Básica de Saúde, os equipamentos e mobiliários existentes, imprescindíveis para o adequado funcionamento da UBS, e para receber adequadamente as pessoas que fazem uso dos serviços básicos de saúde, priorizando o fator ambiental;
- Garantir que o espaço esteja em conformidade com as normas de segurança e prevenção à incêndios vigentes, de acordo com as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros, sendo obrigatória a validade do laudo emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar;

5 - LEVANTAMENTO DO MERCADO

Foi realizada pesquisa exploratória no mercado imobiliário local e verificada a existência de imóveis com características compatíveis na região definida, demonstrando a viabilidade da contratação via chamamento público, com modelo de locação tradicional.

Para subsidiar a elaboração do presente Estudo Técnico Preliminar, foi realizado um levantamento preliminar de mercado com o objetivo de identificar a existência de imóveis disponíveis para locação na região delimitada entre o Viaduto da MG-223 até a Rua dos Portadores e entre a Av. Belchior de Godoy até a Rua Walter Nader e Rua Dona Cesária, no município de Araguari/MG.

Esse levantamento teve como fontes:

- Consultas a sites de imobiliárias locais e plataformas digitais especializadas em locação de imóveis comerciais;
- Contato telefônico com corretores e imobiliárias da cidade;
- Verificação de imóveis desocupados ou com placa de aluguel na área delimitada;
- Informações obtidas junto à comunidade local e profissionais da unidade de saúde.

Com base nessa pesquisa, observou-se que existem imóveis com potencial para atender aos requisitos mínimos para o funcionamento de uma Unidade Básica de Saúde, UBS Goiás, especialmente quanto à metragem, localização estratégica e possibilidade de adaptação.

Entretanto, a diversidade de características e valores encontrados reforça a necessidade da publicação de Chamamento Público, como forma de permitir a participação de diferentes interessados, assegurando:

- A observância dos princípios da isonomia e da transparência;
- A obtenção da melhor proposta técnica e financeira para a Administração Pública;
- A flexibilidade na análise técnica e de custo-benefício dos imóveis apresentados.

O chamamento público permitirá, ainda, que eventuais interessados que não estejam atualmente anunciando seus imóveis possam apresentá-los formalmente, ampliando a competitividade e a possibilidade de uma solução adequada e vantajosa para o Município.

Após análise, concluiu-se que a **locação tradicional** é a modalidade mais adequada para esta contratação pelos seguintes motivos:

1. **Disponibilidade imediata de imóveis compatíveis** – O mercado local apresenta imóveis comerciais de porte adequado (área mínima de 200 m²) já estruturados e com condições



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



físicas apropriadas, permitindo rápida instalação da UBS e continuidade dos serviços de atenção primária à saúde, sem necessidade de longos processos de chamamento público.

2. **Rapidez na contratação e início da operação** – A locação tradicional possibilita celebração de contrato direto com o proprietário, reduzindo o tempo de tramitação e garantindo a manutenção da assistência à população, frente à situação crítica do imóvel atualmente ocupado, que apresenta infiltrações, comprometimento estrutural e inadequações que colocam em risco a segurança de usuários e trabalhadores.
3. **Segurança jurídica e formalização contratual** – Mesmo no modelo tradicional, a locação seguirá todos os requisitos legais e administrativos, incluindo documentação do imóvel, regularidade fiscal e adequação às normas de acessibilidade e sanitárias, assegurando transparência, legalidade e previsibilidade contratual.
4. **Preços compatíveis com o mercado** – O levantamento de preços de imóveis comerciais na região do Goiás indicou valores médios de locação entre R\$ 3.200 e R\$ 5.500 mensais para imóveis com área mínima de 200 m², refletindo preços justos e economicamente viáveis para a Administração Pública, sem prejuízo à qualidade da estrutura necessária para a UBS.

Dessa forma, a **locação tradicional** se apresenta como a alternativa mais eficiente, célere e segura para atender às necessidades da UBSF, garantindo continuidade e qualidade do serviço, bem como fundamentação técnica e econômica consistente para a contratação.

6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de imóvel urbano por meio de Chamamento Público, para instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde – UBS Goiás, com o objetivo de substituir o imóvel atualmente utilizado, que apresenta condições estruturais **inadequadas**, comprometendo a qualidade da assistência e a segurança de usuários e trabalhadores.

A locação será conduzida mediante a publicação de Edital de Chamamento Público, conforme previsto no art. 74 da Lei nº 14.133/2021, possibilitando a ampla participação de interessados que possuam imóveis localizados na área previamente delimitada (entre o Viaduto da MG-223 até a Rua dos Portadores e entre a Av. Belchior de Godoy até a Rua Walter Nader e Rua Dona Cesária – Araguari/MG). Os imóveis ofertados serão avaliados tecnicamente pela equipe da Secretaria Municipal de Saúde, com base nos critérios definidos no edital, considerando adequações técnicas, localização, infraestrutura, acessibilidade e custo-benefício.

Após a seleção do imóvel mais vantajoso para o Município, será celebrado contrato de locação por tempo determinado, com possibilidade de prorrogação, conforme legislação vigente. A estrutura locada servirá de sede para o pleno funcionamento da UBS Goiás:

- A continuidade dos atendimentos à população da região;
- O cumprimento das diretrizes da Atenção Primária à Saúde;
- A oferta de serviços em ambiente adequado, acessível e seguro;
- O fortalecimento do vínculo comunitário e territorial.

Se necessário, após a locação, poderão ser realizadas pequenas adaptações físicas, desde que previstas e aprovadas tecnicamente, a fim de assegurar o cumprimento integral das normas



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



sanitárias e de acessibilidade exigidas pelos órgãos de controle e vigilância.

7- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADOS

A presente contratação visa à locação de 01 (um) imóvel urbano, devidamente regularizado, com características compatíveis ao funcionamento de uma Unidade Básica de Saúde, UBS Goiás, conforme as exigências da Atenção Primária à Saúde e das normas da ANVISA.

Quantidade estimada do objeto principal:

| ITEM | DESCRIÇÃO DO OBJETO | QUANTIDADE ESTIMADA |
|------|--|---------------------|
| 1 | Locação de imóvel urbano com área mínima de 200 m ² , com divisões ou possibilidade de adaptação para funcionamento de UBS, destinado a abrigar as instalações da Unidade Básica de Saúde Goiás (UBS GOIÁS), para atender as necessidades da Atenção Primária em Saúde da Secretaria Municipal de Saúde de Araguari-MG. | 01 unidade |

Ambientes mínimos a serem contemplados (estimativa):

| Item | Ambiente/Componente | Quantidade Aproximada |
|------|--|-----------------------|
| 1 | Sala de recepção/espera | 01 |
| 2 | Consultórios médicos | 01 ou 02 |
| 3 | Consultório de enfermagem | 01 |
| 4 | Sala de procedimentos | 01 |
| 5 | Sala de vacinação | 01 |
| 6 | Sala de reuniões ou atividades coletivas | 01 |
| 7 | Despensa/Almoxarifado | 01 |
| 8 | Copa/Cozinha | 01 |
| 9 | Sanitários | Mínimo 03 |

8 - ESTIMATIVA DE VALORES

A estimativa de preço para a locação será realizada mediante pesquisa de mercado com imóveis que atendam às especificações estabelecidas, observando as condições locais, a valorização imobiliária



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



da região e a capacidade orçamentária do município. O valor final deverá observar os princípios da economicidade e razoabilidade.

A estimativa de valores para a locação do imóvel levou em consideração:

- Pesquisas em imobiliárias locais e plataformas digitais;
- Contratos similares celebrados pelo Município;
- O valor médio do metro quadrado (m²) para locação comercial na região do bairro Goiás, em Araguari/MG;
- A estrutura mínima necessária e a finalidade pública da locação.

Com base nesses parâmetros, foi possível estabelecer a seguinte estimativa:

| Item | Descrição | Valor Estimado |
|------|---|-------------------------------|
| 1 | Valor médio de locação mensal (200 a 350 m ²) | R\$ 2.500,00 a R\$ 5.500,00 |
| 2 | Valor estimado anual (12 meses) | R\$ 30.000,00 a R\$ 66.000,00 |

9 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação não será objeto de parcelamento, considerando que o objeto trata da locação de um único imóvel com características específicas de localização, estrutura física e viabilidade de adaptação para o funcionamento de uma Unidade Básica de Saúde – UBS GOIÁS.

O parcelamento, neste caso, não é tecnicamente viável, pois:

- A estrutura de uma UBS exige a integração física dos ambientes em um mesmo espaço funcional, garantindo o fluxo adequado de pacientes e profissionais de saúde;
- A divisão da unidade entre dois ou mais imóveis comprometeria a segurança dos usuários, a eficiência do atendimento e a logística operacional dos serviços;
- A utilização de mais de um imóvel geraria custos adicionais com adaptações, deslocamentos, segurança e manutenção, contrariando os princípios da economicidade e da eficiência previstos na legislação.

Dessa forma, a locação de um único imóvel com área suficiente e estrutura compatível mostra-se a solução mais eficaz e vantajosa para atender à demanda da UBS Goiás, motivo pelo qual o não parcelamento é plenamente justificado técnica, funcional e economicamente.

10 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A contratação da locação do imóvel para instalação da nova Unidade Básica de Saúde - UBS Goiás poderá demandar, de forma correlata ou interdependente, outras contratações públicas necessárias para o pleno funcionamento da unidade, conforme abaixo discriminado:

10.1. Adequações Estruturais e Reformas (se necessárias):

Caso o imóvel locado exija pequenas adaptações para atender às exigências da Vigilância Sanitária ou da acessibilidade (como rampas, sinalização tátil, adaptações de banheiros, instalações elétricas e hidráulicas), será necessária a contratação de serviços de engenharia e/ou obras civis.



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



10.2. Aquisição de Mobiliário e Equipamentos Permanentes:

Será necessário equipar a unidade com mobiliário técnico e administrativo, tais como: mesas, cadeiras, armários, longarinas, computadores, impressoras, geladeiras, autoclaves, balanças, entre outros itens essenciais ao funcionamento da UBS.

10.3. Contratação de Serviços de Limpeza e Higienização:

A nova unidade exigirá a alocação ou contratação de pessoal terceirizado para a limpeza e higienização diária do espaço, respeitando os critérios de biossegurança estabelecidos para ambientes de saúde.

10.4. Serviços de Manutenção Predial e de Equipamentos:

Deverá ser prevista a contratação de serviços continuados para manutenção preventiva e corretiva do prédio e dos equipamentos utilizados na unidade (como ar-condicionado, sistemas hidráulicos e elétricos).

10.5. Instalação de Rede Lógica e Conectividade:

A unidade deverá contar com infraestrutura de rede lógica e acesso à internet, a fim de permitir a utilização dos sistemas informatizados do SUS, como e-SUS, CNES, SIAB, PEC e demais sistemas integrados.

10.6. Segurança e Monitoramento (se aplicável):

A depender da localização e do histórico da região, poderá ser considerada a contratação de serviço de vigilância patrimonial ou instalação de câmeras de segurança.

11 - RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a efetivação da locação de novo imóvel para a UBS Goiás, espera-se alcançar os seguintes **resultados concretos e mensuráveis**, em consonância com as diretrizes da Atenção Primária à Saúde e os princípios do SUS:

a) Continuidade da assistência à população da região do Goiás

- Garantir que os usuários da área de abrangência continuem tendo acesso aos serviços de saúde, sem interrupção ou deslocamento para regiões distantes.

b) Melhoria das condições físicas e estruturais da unidade

- Disponibilizar um ambiente seguro, salubre, acessível e funcional, compatível com as exigências sanitárias e as necessidades dos profissionais e usuários.

c) Ampliação da resolutividade da Atenção Primária

- Proporcionar melhores condições para os atendimentos médicos, de enfermagem, procedimentos, vacinação, dispensação de medicamentos e ações coletivas.

d) Valorização do vínculo comunitário e territorial

- Manutenção da UBSF na mesma região de origem, fortalecendo a relação entre equipe de saúde e comunidade local, base essencial da Estratégia Saúde da Família.

e) Atendimento aos princípios da eficiência, economicidade e legalidade

- Escolha de imóvel por meio de Chamamento Público, assegurando isonomia entre os ofertantes e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

f) Prevenção de riscos e garantia da segurança sanitária



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



- Eliminação dos problemas de infiltração, insalubridade e riscos estruturais presentes no imóvel atual, protegendo trabalhadores e usuários do SUS.

12- PROVIDÊNCIAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Antes da formalização do contrato de locação, deverão ser adotadas as seguintes providências, conforme exigências legais, técnicas e administrativas, para garantir a regularidade, a transparência e a viabilidade da contratação:

a) Elaboração e publicação do Edital de Chamamento Público

- O edital deverá conter os critérios técnicos, legais e documentais exigidos, área de interesse delimitada, prazos e forma de participação dos interessados.

b) Divulgação ampla do chamamento

- O aviso de abertura será amplamente divulgado nos meios oficiais e, se possível, em canais de comunicação acessíveis à população e ao mercado imobiliário local, visando atrair maior número de interessados.

c) Recebimento das propostas e documentação

- Os proponentes deverão apresentar: proposta comercial, documentação de regularidade do imóvel, planta baixa (se houver), fotos, certidões e declaração de possibilidade de adaptação.

d) Vistoria técnica dos imóveis ofertados

- Os imóveis serão avaliados por equipe técnica da Secretaria Municipal de Saúde, com apoio da engenharia e/ou vigilância sanitária, observando os critérios do edital.

e) Análise documental e jurídica

- Verificação da matrícula atualizada do imóvel, inexistência de ônus ou impedimentos legais, regularidade do proponente e possibilidade de celebração contratual com o Município.

f) Emissão de pareceres técnicos e jurídicos

- Pareceres obrigatórios do setor técnico (Atenção Primária e Engenharia) e da Procuradoria Jurídica do Município atestando a viabilidade da locação.

g) Aprovação pela autoridade competente

- Após a seleção do imóvel mais vantajoso, o processo será submetido à autoridade competente para autorização da contratação.

13- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os requisitos que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

A locação de imóvel para instalação da Unidade Básica de Saúde – UBS Goiás não representa impactos ambientais significativos, uma vez que não se trata de obra nova nem de atividade potencialmente poluidora ou degradadora do meio ambiente.

No entanto, alguns cuidados devem ser observados para garantir a sustentabilidade ambiental da operação da unidade, tais como:



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



a) Localização e entorno do imóvel

- O imóvel não deve estar situado em áreas de risco, alagadiças, de preservação permanente ou sujeitas a contaminação ambiental;
- Deve dispor de sistema adequado de drenagem pluvial e descarte de resíduos.

b) Condições sanitárias e de resíduos

- A unidade deverá manter condições adequadas de **armazenamento e coleta de resíduos comuns e resíduos de serviços de saúde (RSS)**, conforme as normas da ANVISA e da legislação ambiental vigente (Resolução CONAMA nº 358/2005 e RDC ANVISA nº 222/2018).

c) Ações de eficiência energética e consumo consciente

- Incentivar a adoção de medidas sustentáveis no uso da energia elétrica (uso racional de climatizadores e lâmpadas LED), da água e do papel;
- Sempre que possível, priorizar adaptações que reduzam o impacto ambiental da atividade assistencial, como ventilação natural, iluminação eficiente e descarte adequado de materiais.

Conclui-se que **os eventuais impactos ambientais da contratação são mínimos, controláveis e totalmente mitigáveis**, não havendo impedimentos de ordem ambiental para sua realização.

14 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Considerando os levantamentos realizados, as condições inadequadas do imóvel atualmente utilizado pela UBS Goiás, e a necessidade de garantir a continuidade e a qualidade dos serviços de saúde prestados à população da região, declara-se viável a contratação de imóvel por meio de Chamamento Público, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021.

A solução escolhida demonstra-se técnica, operacional, jurídica e economicamente adequada, pois:

- Respeita os princípios da publicidade, isonomia e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública;
- Possibilita a participação ampla de interessados, o que aumenta a competitividade e reduz o risco de direcionamento ou restrição injustificada;
- Atende às diretrizes da Atenção Primária à Saúde e às necessidades concretas da população local;
- Viabiliza a substituição do imóvel atual, sem necessidade de interrupção dos serviços, garantindo segurança, acessibilidade e ambiente adequado para usuários e trabalhadores da saúde.

Dessa forma, recomenda-se a instauração do processo de Chamamento Público visando à contratação de imóvel conforme os critérios técnicos e administrativos aqui expostos.

O presente estudo demonstra ser viável a contratação demandada através dos seguintes recursos conforme consulta ao departamento financeiro:

| Ficha | Fonte | Dotação |
|-------|-------|--|
| 809 | 1.600 | 02.22.00.10.301.0028.2116.3.3.90.39.00 |



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



15- ANEXOS

Segue anexo o DFD de número 734, referente serviço a ser contratado.

16- RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

O ETP foi elaborado pela servidora Marcia Wéllida Metz Prestes lotada no Departamento da Atenção Primária com conferência e aceite da Coordenadora Dr^a Marislene Pulsena da Cunha Nunes.

16.1. A fiscalização e o acompanhamento da execução do objeto do Contrato será exercida pelo Coordenador de Logística e Infraestrutura Sr^o Carlos Eduardo Oliveira, designado pela Secretária de Saúde, observado o disposto na Lei nº 14.133/2021, o fiscal de contrato de locação de um imóvel para uma Unidade Básica de Saúde (UBSF) deve ser um servidor público efetivo da Administração Pública, preferencialmente lotado na Secretaria Municipal de Saúde para acompanhar e fiscalizar a execução contratual. Ter conhecimento sobre condições de uso do imóvel (estruturas, instalações, manutenção etc.) e sobre as obrigações contratuais do locador e da Administração. Com atribuições esperadas de verificar o cumprimento das cláusulas contratuais (inclusive manutenção e conservação), acompanhar renovações e revisões de valor locatício, informar irregularidades e solicitar providências em caso de problemas estruturais ou descumprimentos.

16.2. A gestão do contrato ficará a cargo do servidor Cleybison Fernando Pires (Gerente de Administração e Planejamento). Para exercer a função de GESTOR DO CONTRATO supracitado, compete-lhe acompanhar a execução do contrato, adotando as providências necessárias para o seu fiel cumprimento, verificar e registrar o atendimento das condições contratuais e comunicar formalmente qualquer ocorrência que possa prejudicar a execução, controlar prazos de vigência e relatar à autoridade competente sobre a necessidade de renovação ou encerramento e atuar como elo de comunicação entre a Administração e o contratado, mantendo registros e documentos relativos ao contrato.

Marcia Wéllida Metz Prestes
Aux. Adm. mat. 91608

Marislene Pulsena da Cunha Nunes
Coordenadora da Atenção Primária



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



ANEXO 2

MODELO DE CREDENCIAL

À Secretaria Municipal de Saúde

O(A) _____ (pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) _____, CPF (CNPJ) nº _____, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a) _____, portador(a) da cédula de identidade nº _____, da _____, e do CPF nº _____, para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pela Secretaria Municipal de Logística, Licitações, Compras, Contratos e Tecnologia da Informação, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em Araguari, com vistas à futura locação de imóvel para instalação do Setor Administrativo do Departamento de Zoonoses da Secretaria Municipal de Saúde, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



ANEXO 3

MODELO DE PROPOSTA

A Secretaria Municipal de Saúde

Apresentamos ao órgão a proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Araguari/MG, com vistas à **futura locação tradicional de imóvel para instalação e funcionamento da UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE UBS GOIÁS, da Secretaria Municipal de Saúde**, nos seguintes termos:

- a) dados do imóvel:
- b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: () trinta dias, a contar da assinatura do Contrato (prazo máximo de noventa dias).
- c) total da área privativa: _____ (_____) metros quadrados;
- d) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): () metros quadrados;
- e) valor mensal do aluguel: R\$ _____ (_____);
- f) valor mensal do condomínio: R\$ (); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições);
- g) valor do IPTU: R\$ _____ (_____);
- h) Garagem: () vagas privadas. Declaramos que:
- 1) o imóvel ofertado estará disponível ao órgão ou entidade pública conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até xxx dias a contar da data de assinatura do contrato;
 - 2) nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta: (_____) dias. (observação: não inferior a 60 dias).

Dados da empresa:

Razão Social

CNPJ (MF) nº:

Inscrição Distrital nº:

Endereço:

Inscrição Estadual nº: Banco:

Telefone:

Fax:

Cidade:

UF:

Banco:

Agência:

Conta Corrente:

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome:

CPF:

Cargo/Função:

Carteira de Identidade:

Expedido por:

Nacionalidade

Estado Civil:

Endereço:

Telefone:

Fac-simile:

Endereço Eletrônico:

Local, data e assinatura.

Anexos:

a) documentos exigidos e outros julgados necessários.



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



ANEXO 4

TERMO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO N° /2025

MUNICÍPIO DE ARAGUARI – MG

(Processo Administrativo nº.....)

CONTRATO ADMINISTRATIVO N°/ , QUE
FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE ARAGUARI,
POR INTERMÉDIO DO (A)
..... E
.....

O *Município de Araguari*, por intermédio da Secretaria Municipal de Saúde, com sede no(a), na cidade de Araguari /MG, inscrito(a) no CNPJ sob o nº, neste ato representado(a) pelo Secretário Municipal XXXXXX Sr. XXXXXX, portador da Matrícula Funcional nº XXXXXXXX, doravante denominado LOCATÁRIO, e o(a), *inscrito(a) no CNPJ/MF OU CPF sob o nº*, *sediado(a) na*, doravante designado LOCADOR, *neste ato representado(a) por* (nome e função no LOCADOR), *conforme atos constitutivos da empresa OU procuração apresentada nos autos*, tendo em vista o que constano Processo nº e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, *decorrente do processo n. .../.*, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

- 1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço....., bairro, no Município de, objeto da matrícula nº, doº Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de, para abrigar as instalações do
- 1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. Apresentar imóveis sob os quais não exista qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;

- 3.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.3. Manter, durante a locação, a forma a que se destina do imóvel;
- 3.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.5. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria, declarando eventuais defeitos;
- 3.6. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica, podendo ser substituídos pela comprovação de transferência eletrônica para conta declarada e de titularidade do locador, ou de quem ele indicar, por documento jurídico adequado;
- 3.7. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.8. Entregar, em perfeito estado de funcionamento os sistemas de combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica e os sistemas de condicionadores de ar caso o imóvel possua;
- 3.9. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de licitação ou sua dispensa;
- 3.10. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 3.11 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.12 Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;
- 3.13 Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 4.1. Pagar o aluguel, no prazo estipulado;
- 4.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e como fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 4.3. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosamente elaborada quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
 - 4.3.1 Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



4.3.2 Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

4.4. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.5. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

4.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

4.8. Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais (quando houver), cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

4.9. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, 1991.

4.10. Pagar contas de água, esgoto e energia;

4.11. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ **[0,00]** (*valor por extenso*), perfazendo o valor total de R\$ **[0,00]**



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



(*valor por extenso*).

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.1.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

7.3. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.4. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018).

7.5. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.7. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Do Pagamento

7.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.10. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice de correção monetária.(IGPM).

7.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.12. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.13. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.13.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 meses, com início na data da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado na forma da lei.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2. *A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:*

- a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
- b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- c. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
- d. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

8.1.2.1. *O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.*

8.1.2.2. *A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.*



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



8.1.2.3. *O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.*

8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 **(trinta) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em / / (DD/MM/AAAA).

10.2. Após o interregno de um ano, os preços iniciais poderão ser reajustados, mediante requerimento do contratado, observando a aplicação, pelo contratante, do índice IGPM (Índice Geral de Preços - Mercado) ou outro que venha substituí-lo, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

10.2.1. Caso o LOCADOR não solicite reajuste até 30 (trinta) dias corrido após o período mencionado no item anterior, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista no contrato

10.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

10.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

10.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

10.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.9. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

| Ficha | Fonte | Dotação |
|-------|-------|--------------------------------|
| 809 | 1600 | 0222.00103010028.2116.33903900 |

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

13.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

1. Multa Moratória de 0,5 % (zero virgula cinco por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 30 (trinta) dias;
2. Multa Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, caso o atraso de aluguel supere o limite do item 1.
3. Multa Compensatória 5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento) do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

14.1.1 A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1

14.2 A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.3 Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

14.4 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

14.5 Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de **30 (trinta)** dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

14.6 A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

14.7 Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d) os danos que dela provierem.

14.8 Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

14.9 Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

15.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

15.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



15.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

15.2.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

15.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

15.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.3.3. Indenizações e multas.

15.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

15.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n.º 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da comarca de Araguari, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Município de, de de



MUNICÍPIO DE ARAGUARI
SECRETARIA DE LOGÍSTICA, LICITAÇÕES,
COMPRAS, CONTRATOS E TECNOLOGIA
DA INFORMAÇÃO



REPRESENTANTE LEGAL DO LOCATÁRIO

REPRESENTANTE LEGAL DO LOCADOR

TESTEMUNHAS: 1 - _____

CPF:

2 - _____

CPF: