



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



Edital de Chamamento Público – prospecção de mercado imobiliário

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2025

(Processo Administrativo nº 227/2025)

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Araguari - MG, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da Unidade Básica de Saúde da Família na região Central 2, para atender as necessidades da Atenção Primária em Saúde da Secretaria Municipal de Saúde de Araguari-MG, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos 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 Atenção Primária identificou a necessidade de ampliar a cobertura na região central do município, compreendida entre a Rua Rodolfo Paixão e Av. Bahia e entre Av. Minas Gerais (pista par) até Av. Batalhão Mauá. A área em questão apresenta alta densidade populacional e sobrecarga nas unidades de saúde adjacentes

2.2. A presente contratação tem como objetivo a locação de imóvel urbano para a implantação e funcionamento de uma nova Unidade Básica de Saúde da Família (UBSF), localizada na região Central do município, delimitada entre a Rua Rodolfo Paixão e Av. Bahia e entre Av. Minas Gerais (pista par) até Av. Batalhão Mauá.

2.3. A necessidade da nova unidade se fundamenta na ampliação do acesso da população aos serviços de atenção primária à saúde, promovendo a descentralização dos atendimentos e reorganização do território de cobertura, com o objetivo de reduzir a sobrecarga nas unidades existentes que atualmente concentram grande parte da demanda da região.

2.4.. Trata-se de uma área de alta densidade populacional e importância estratégica, cujos usuários, em sua maioria, estão vinculados às UBSF's localizadas em áreas periféricas da região, o que acarreta dificuldades de acesso, longos deslocamentos e tempo de espera elevado, comprometendo a resolutividade e a integralidade do cuidado.

2.5. O TR 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.



MUNICÍPIO DE ARAGUARI

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



2.6. A Atenção Primária, pretende locar um imóvel com dimensões, estrutura e localização suficientes, para instalação da Unidade Básica de Saúde na região Central, visando a oferta de serviços público de saúde à população residente na região e adjacências.

2.7. A saúde é um direito fundamental do ser humano, devendo o Estado prover as condições indispensáveis ao seu pleno exercício. O dever do Estado de garantir a saúde consiste na formulação e execução de políticas econômicas e sociais que visem à redução de riscos de doenças e de outros agravos e no estabelecimento de condições que assegurem acesso universal e igualitário às ações e aos serviços para a sua promoção, proteção e recuperação.

2.8. A contratação busca suprir a necessidade da APS visando as ações de saúde, desenvolvidas no Município. Possui como principais objetivos: (I) prestar atenção à saúde em todos os níveis de forma universalizada, com garantia de acesso igualitário e gratuito à população do Município de Araguari; (II) administrar e exercer o controle operacional das Unidades de Saúde do Município; (III) operacionalizar e executar a Política Municipal de Saúde em consonância com os princípios e diretrizes do Sistema Único de Saúde (SUS).

2.9. A presente demanda se justifica pela necessidade dar continuidade nos serviços prestados aos cidadãos do bairro Centro/Industrial e adjacências, oferecendo um atendimento humanizado na área da saúde pública, provendo uma rede de serviços de fácil acesso, com acolhimento e atenção adequada.

2.10. A Unidade Básica de Saúde da Família atenderá aproximadamente no mínimo 3.000 (Três mil) usuários e no máximo 4.000 (Quatro mil).

2.11. Hoje esses usuários estão sendo atendidos pela UBSF Maria Eugênia 2 e UBSF Central e esta unidade não está comportando tamanha demanda a qual está direcionando para a UBSF Ferroviários visto que esta unidade é para encaminhamentos mais urgentes, pois ela é praticamente um apoio (auxílio) da UPA. Portanto para a UBSF referida acessível à população mencionada pretende-se um imóvel, situado nas mediações citadas, fazendo se necessário a adoção de pequenas adequações, viabilizando o funcionamento da referida UBSF.

2.12. As UBSF's estão direcionadas para resolver grande parte dos problemas de saúde apresentados pela população e, em geral, essas ações são desenvolvidas em serviços de saúde ambulatoriais não especializados, organizados para ofertar ações de promoção, prevenção e recuperação da saúde. As ações de UBSF's são frequentemente reconhecidas como a base para a organização racional da oferta dos serviços no sistema de saúde e são o primeiro ponto para o acesso aos demais níveis assistenciais. Desta forma as UBSF's devem estar disponíveis para uma população definida territorialmente, ser dotados de ações de medicina curativa e preventiva, ter protagonismo dos médicos generalistas e da enfermagem, e contar com apoio de centros de saúde secundários com especialistas. As UBSF's devem estar compatíveis com o grau de complexidade dos serviços ofertados à população.

2.13. A falta de imóvel para acomodar a UBSF Central/Industrial resultará em prejuízo para à população da região, do bairro e suas adjacências, devido à interrupção nas ações de saúde ofertadas atualmente. Essa interrupção terá um impacto mais significativo na parcela da população mais vulnerável, trazendo o risco de aumentar o número de doenças e de outros agravos. E também poderá ocasionar uma superlotação na UBSF Central devido a procura da população em consequência à falta de atendimento na região. Também impactará no cumprimento das estratégias e políticas de saúde do Município.



MUNICÍPIO DE ARAGUARI

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



2.14. Contratação de imóvel por meio de chamamento público, visando à **locação de espaço físico adequado** para a **instalação e funcionamento de uma Unidade Básica de Saúde da Família (UBSF)**, com finalidade de:

- Ampliar o acesso aos serviços de saúde;
- Reduzir a sobrecarga nas unidades de saúde da região;
- Reorganizar o território de abrangência das UBSs;
- Garantir maior efetividade nas ações de prevenção e promoção à saúde.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá a:

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 I - Termo de Referência – “Requisitos da Contratação” 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.



MUNICÍPIO DE ARAGUARI

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



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.

6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1. As propostas serão recebidas **de 13:00 horas até às 17:00 horas, horário de Brasília, do dia 06/04/2026**, 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 a 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.



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



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.

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; e
- 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*.



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



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.

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 contados da assinatura do contrato, 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:



MUNICÍPIO DE ARAGUARI

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



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;

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. 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.

11.4. 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.

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, 13 de março de 2026.

THEREZA CHISTINA 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. Locação de imóvel para instalação e funcionamento de uma Unidade Básica de Saúde da Família na região Central 2, localizada entre a Rua Rodolfo Paixão e Av. Bahia e entre Av. Minas Gerais (pista par) até Av. Batalhão Mauá. Com objetivo de ampliar o acesso da população aos serviços de saúde e redividir os usuários dessa área para diminuir a sobrecarga das unidades que fazem o atendimento das demandas necessárias.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Atenção Primária identificou a necessidade de ampliar a cobertura na região central do município, compreendida entre a Rua Rodolfo Paixão e Av. Bahia e entre Av. Minas Gerais (pista par) até Av. Batalhão Mauá. A área em questão apresenta alta densidade populacional e sobrecarga nas unidades de saúde adjacentes.

2.2. A presente contratação tem como objetivo a **locação de imóvel urbano** para a **implantação e funcionamento de uma nova Unidade Básica de Saúde da Família (UBSF)**, localizada na região Central do município, **delimitada entre a Rua Rodolfo Paixão e Av. Bahia e entre Av. Minas Gerais (pista par) até Av. Batalhão Mauá.**

2.3. A necessidade da nova unidade se fundamenta na **ampliação do acesso da população aos serviços de atenção primária à saúde**, promovendo a descentralização dos atendimentos e **reorganização do território de cobertura**, com o objetivo de **reduzir a sobrecarga nas unidades existentes** que atualmente concentram grande parte da demanda da região.

2.4. Trata-se de uma área de alta densidade populacional e importância estratégica, cujos usuários, em sua maioria, estão vinculados às UBSF's localizadas em áreas periféricas da região, o que acarreta dificuldades de acesso, longos deslocamentos e tempo de espera elevado, comprometendo a resolutividade e a integralidade do cuidado.

2.5. O **TR** 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.

2.6. A Atenção Primária, pretende locar um imóvel com dimensões, estrutura e localização suficientes, para instalação da Unidade Básica de Saúde na região Central, visando a oferta de serviços público de saúde à população residente na região e adjacências.

2.7. A saúde é um direito fundamental do ser humano, devendo o Estado prover as condições indispensáveis ao seu pleno exercício. O dever do Estado de garantir a saúde consiste na formulação e execução de políticas econômicas e sociais que visem à redução de riscos de doenças e de outros agravos e no estabelecimento de condições que assegurem acesso universal e igualitário às ações e aos serviços para a sua promoção, proteção e recuperação.



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



2.8. A contratação busca suprir a necessidade da APS visando as ações de saúde, desenvolvidas no Município. Possui como principais objetivos: (I) prestar atenção à saúde em todos os níveis de forma universalizada, com garantia de acesso igualitário e gratuito à população do Município de Araguari; (II) administrar e exercer o controle operacional das Unidades de Saúde do Município; (III) operacionalizar e executar a Política Municipal de Saúde em consonância com os princípios e diretrizes do Sistema Único de Saúde (SUS).

2.9. A presente demanda se justifica pela necessidade dar continuidade nos serviços prestados aos cidadãos do bairro Centro/Industrial e adjacências, oferecendo um atendimento humanizado na área da saúde pública, provendo uma rede de serviços de fácil acesso, com acolhimento e atenção adequada.

2.10. A Unidade Básica de Saúde da Família atenderá aproximadamente **no mínimo 3.000 (Três mil) usuários e no máximo 4.000 (Quatro mil)**.

2.11. Hoje esses usuários estão sendo atendidos pela UBSF Maria Eugênia 2 e UBSF Central e esta unidade não está comportando tamanha demanda a qual está direcionando para a UBSF Ferrovários visto que esta unidade é para encaminhamentos mais urgentes, pois ela é praticamente um apoio (auxílio) da UPA. Portanto para a UBSF referida acessível à população mencionada pretende-se um imóvel, situado nas mediações citadas, fazendo se necessário a adoção de pequenas adequações, viabilizando o funcionamento da referida UBSF.

2.12. As UBSF's estão direcionadas para resolver grande parte dos problemas de saúde apresentados pela população e, em geral, essas ações são desenvolvidas em serviços de saúde ambulatoriais não especializados, organizados para ofertar ações de promoção, prevenção e recuperação da saúde. As ações de UBSF's são frequentemente reconhecidas como a base para a organização racional da oferta dos serviços no sistema de saúde e são o primeiro ponto para o acesso aos demais níveis assistenciais. Desta forma as UBSF's devem estar disponíveis para uma população definida territorialmente, ser dotados de ações de medicina curativa e preventiva, ter protagonismo dos médicos generalistas e da enfermagem, e contar com apoio de centros de saúde secundários com especialistas. As UBSF's devem estar compatíveis com o grau de complexidade dos serviços ofertados à população.

2.13. A falta de imóvel para acomodar a UBSF Central/Industrial resultará em prejuízo para à população da região, do bairro e suas adjacências, devido à interrupção nas ações de saúde ofertadas atualmente. Essa interrupção terá um impacto mais significativo na parcela da população mais vulnerável, trazendo o risco de aumentar o número de doenças e de outros agravos. E também poderá ocasionar uma superlotação na UBSF Central devido a procura da população em consequência à falta de atendimento na região. Também impactará no cumprimento das estratégias e políticas de saúde do Município.

2.14. Contratação de imóvel por meio de chamamento público, visando à **locação de espaço físico adequado para a instalação e funcionamento de uma Unidade Básica de Saúde da Família (UBSF)**, com finalidade de:

- Ampliar o acesso aos serviços de saúde;
- Reduzir a sobrecarga nas unidades de saúde da região;
- Reorganizar o território de abrangência das UBSs;
- Garantir maior efetividade nas ações de prevenção e promoção à saúde.



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



3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. Para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde quanto à instalação de uma Unidade Básica de Saúde da Família (UBSF) na região Central 2 do município, o imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes **requisitos essenciais**:

1. Localização:

- O imóvel deve estar situado dentro do perímetro compreendido entre a **Rua Rodolfo Paixão e Av. Bahia e entre Av. Minas Gerais (pista par) até Av. Batalhão Mauá**;
- Preferencialmente em via de fácil acesso por transporte público e com acessibilidade para pedestres.

2. Estrutura Física Mínima:

- Área construída útil mínima de **200 m²**, com possibilidade de ampliação;
- Espaço interno que permita a adaptação dos seguintes ambientes:
 - Recepção com sala de espera;
 - Consultórios médicos e de enfermagem;
 - Sala de vacina;
 - Sala de curativos/procedimentos;
 - Sanitários no mínimo 3;
 - Sala administrativa e de reuniões;
 - Despensa/Almoxarifado;
 - Área externa;

3. Condições Técnicas e de Segurança:

- Imóvel em **bom estado de conservação estrutural**, com laje, cobertura sem infiltrações e pintura regular;
- **Instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento**, com capacidade para suportar os equipamentos utilizados em ambiente de saúde;
- Ventilação e iluminação naturais adequadas;
- Sistema de esgoto conectado à rede pública ou sistema regularizado;
- Possibilidade de instalação de rede lógica e sistema de climatização (ar-condicionado);

4. Documentação Regular do Imóvel:

- Imóvel com matrícula registrada em cartório;
- Regularidade quanto à destinação comercial/institucional do uso;
- Ausência de restrições judiciais ou pendências que impeçam a locação.

5. Viabilidade Sanitária e Funcional:

- Capacidade de adaptação para atendimento das normas da **Vigilância Sanitária, Corpo de Bombeiros, e Conselhos de Classe da Área da Saúde**;
- Preferência por imóveis já utilizados para fins institucionais, educacionais ou ambulatoriais, o que pode facilitar adaptações e aprovações.

6. Preferências Técnicas (não eliminatórias):

- Espaço para estacionamento de veículos;
- Ponto de apoio ou espaço para armazenamento externo (ex: gás, resíduos);
- Possibilidade de instalação de placa institucional visível.

7. Requisitos de Negócio da Solução



MUNICÍPIO DE ARAGUARI

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



- 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 Centro, 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;

8. 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 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;
- 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 UBSF, e para receber adequadamente as pessoas que fazem uso dos serviços básicos de saúde, priorizando o fator ambiental;

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



MUNICÍPIO DE ARAGUARI

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



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

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 comprovar 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 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 a) abaixo e (No que couber é fundamental o contratante consultar o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis/AGU).



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



a) A presente contratação, que trata da **locação de imóvel urbano já edificado** para instalação de uma Unidade Básica de Saúde da Família (UBSF), apresenta **baixo impacto ambiental direto**, especialmente por **não envolver obras de construção civil em áreas verdes, de preservação permanente ou de relevante interesse ecológico**.

Ainda assim, é importante considerar **impactos ambientais indiretos e operacionais** que podem ocorrer durante a instalação e funcionamento da unidade, tais como:

- **Geração de resíduos sólidos de serviços de saúde (RSS):** resíduos comuns, recicláveis e infectantes deverão ser corretamente separados, acondicionados e descartados, conforme as normas da ANVISA e CONAMA.
- **Consumo de recursos naturais:** uso de energia elétrica e água deverá ser racionalizado, com incentivo ao uso consciente por servidores e usuários.
- **Mobilidade urbana e tráfego local:** a instalação da unidade pode provocar leve aumento no fluxo de pessoas e veículos na área, devendo haver atenção à acessibilidade, segurança viária e sinalização do entorno.
- **Emissão de ruídos e impactos temporários em caso de reformas ou adequações no imóvel:** caso necessárias, deverão seguir normas técnicas para minimizar incômodos à vizinhança.

Medidas de Mitigação:

- Implantação de um **Plano de Gerenciamento de Resíduos de Serviços de Saúde (PGRSS)**;
- Utilização de **equipamentos com eficiência energética**, lâmpadas LED, etc.;
- Previsão de **rampas de acesso e banheiros adaptados**, garantindo acessibilidade universal;
- Adoção de **boas práticas ambientais e de biossegurança** durante todo o funcionamento da unidade.

Portanto, os impactos ambientais são considerados **mínimos, controláveis e reversíveis**, desde que observadas as normas técnicas e de saúde pública vigentes.

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



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS

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

Descrição Sucinta do Objeto: Locação de imóvel para instalação e funcionamento de uma Unidade Básica de Saúde da Família na região Central 2, localizada entre a Rua Rodolfo Paixão e Av. Bahia e entre Av. Minas Gerais (pista par) até Av. Batalhão Mauá. Com objetivo de ampliar o acesso da população aos serviços de saúde e redividir os usuários dessa área para diminuir a sobrecarga das unidades que fazem o atendimento das demandas necessárias.

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 nº 711).

3 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Atenção Primária identificou a necessidade de ampliar a cobertura na região central do município, compreendida entre a Rua Rodolfo Paixão e Av. Bahia e entre Av. Minas Gerais (pista par) até Av. Batalhão Mauá. A área em questão apresenta alta densidade populacional e sobrecarga nas unidades de saúde adjacentes.

A presente contratação tem como objetivo a locação de imóvel urbano para a implantação e funcionamento de uma nova Unidade Básica de Saúde da Família (UBSF), localizada na região Central do município, delimitada entre a Rua Rodolfo Paixão e Av. Bahia e entre Av. Minas Gerais (pista par) até Av. Batalhão Mauá. A necessidade da nova unidade se fundamenta na ampliação do acesso da população aos serviços de atenção primária à saúde, promovendo a descentralização dos atendimentos e reorganização do território de cobertura, com o objetivo de reduzir a sobrecarga nas unidades existentes que atualmente concentram grande parte da demanda da região.

Trata-se de uma área de alta densidade populacional e importância estratégica, cujos usuários, em sua maioria, estão vinculados as UBSF's localizadas em áreas periféricas da região, o que acarreta dificuldades de acesso, longos deslocamentos e tempo de espera elevado, comprometendo a resolutividade e a integralidade do cuidado.

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.

3.1. A Atenção Primária, pretende locar um imóvel com dimensões, estrutura e localização suficientes, para instalação da Unidade Básica de Saúde na região Central, visando a oferta de serviços público de saúde à população residente na região e adjacências.

3.2. A saúde é um direito fundamental do ser humano, devendo o Estado prover as condições indispensáveis ao seu pleno exercício. O dever do Estado de garantir a saúde consiste na formulação e execução de políticas econômicas e sociais que visem à redução de riscos de doenças e de outros agravos e no estabelecimento de condições que assegurem acesso universal e igualitário às ações e aos serviços para a sua promoção, proteção e recuperação.



MUNICÍPIO DE ARAGUARI

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



3.3. A contratação busca suprir a necessidade da APS visando as ações de saúde, desenvolvidas no Município. Possui como principais objetivos: (i) prestar atenção à saúde em todos os níveis de forma universalizada, com garantia de acesso igualitário e gratuito à população do Município de Araguari; (ii) administrar e exercer o controle operacional das Unidades de Saúde do Município; (iii) operacionalizar e executar a Política Municipal de Saúde em consonância com os princípios e diretrizes do Sistema Único de Saúde (SUS).

3.4. A presente demanda se justifica pela necessidade dar continuidade nos serviços prestados aos cidadãos do bairro Centro/Industrial e adjacências, oferecendo um atendimento humanizado na área da saúde pública, provendo uma rede de serviços de fácil acesso, com acolhimento e atenção adequada.

3.5. A Unidade Básica de Saúde da Família atenderá aproximadamente **no mínimo 3.000 (Três mil) usuários e no máximo 4.000 (Quatro mil)**.

3.6. Hoje esses usuários estão sendo atendidos pela UBSF Maria Eugênia 2 e UBSF Central e esta unidade não está comportando tamanha demanda a qual está direcionando para a UBSF Ferroviários visto que esta unidade é para encaminhamentos mais urgentes, pois ela é praticamente um apoio (auxílio) da UPA. Portanto para a UBSF referida acessível à população mencionada pretende-se um imóvel, situado nas mediações citadas, fazendo se necessário a adoção de pequenas adequações, viabilizando o funcionamento da referida UBSF.

3.7. As UBSF's estão direcionadas para resolver grande parte dos problemas de saúde apresentados pela população e, em geral, essas ações são desenvolvidas em serviços de saúde ambulatoriais não especializados, organizados para ofertar ações de promoção, prevenção e recuperação da saúde. As ações de UBSF's são frequentemente reconhecidas como a base para a organização racional da oferta dos serviços no sistema de saúde e são o primeiro ponto para o acesso aos demais níveis assistenciais. Desta forma as UBSF's devem estar disponíveis para uma população definida territorialmente, ser dotados de ações de medicina curativa e preventiva, ter protagonismo dos médicos generalistas e da enfermagem, e contar com apoio de centros de saúde secundários com especialistas. As UBSF's devem estar compatíveis com o grau de complexidade dos serviços ofertados à população.

3.8. A falta de imóvel para acomodar a UBSF Central/Industrial resultará em prejuízo para à população da região, do bairro e suas adjacências, devido à interrupção nas ações de saúde ofertadas atualmente. Essa interrupção terá um impacto mais significativo na parcela da população mais vulnerável, trazendo o risco de aumentar o número de doenças e de outros agravos. E também poderá ocasionar uma superlotação na UBSF Central devido a procura da população em consequência à falta de atendimento na região. Também impactará no cumprimento das estratégias e políticas de saúde do Município.

Contratação de imóvel por meio de chamamento público, visando à locação de espaço físico adequado para a instalação e funcionamento de uma Unidade Básica de Saúde da Família (UBSF), com finalidade de:

- Ampliar o acesso aos serviços de saúde;
- Reduzir a sobrecarga nas unidades de saúde da região;
- Reorganizar o território de abrangência das UBSs;
- Garantir maior efetividade nas ações de prevenção e promoção à saúde.

4- DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde quanto à instalação de uma Unidade Básica de Saúde da Família (UBSF) na região Central 2 do município, o imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos essenciais:

1. Localização:

- O imóvel deve estar situado dentro do perímetro compreendido entre a **Rua Rodolfo Paixão e Av. Bahia e entre Av. Minas Gerais (pista par) até Av. Batalhão Mauá;**
- Preferencialmente em via de fácil acesso por transporte público e com acessibilidade para pedestres.



MUNICÍPIO DE ARAGUARI

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



2. Estrutura Física Mínima:

- Área construída útil mínima de **200 m² ou mais**, ou com possibilidade de ampliação para abrigar mais uma equipe;
- Espaço interno que permita a adaptação dos seguintes ambientes:
 - Recepção com sala de espera;
 - Consultórios médicos e de enfermagem;
 - Sala de vacina;
 - Sala de curativos/procedimentos;
 - Sanitários no mínimo 3;
 - Sala administrativa e de reuniões;
 - Despensa/Almoxarifado;
 - Área externa;

3. Condições Técnicas e de Segurança:

- Imóvel em bom estado de conservação estrutural, com laje, cobertura sem infiltrações e pintura regular;
- Instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, com capacidade para suportar os equipamentos utilizados em ambiente de saúde;
- Ventilação e iluminação naturais adequadas;
- Sistema de esgoto conectado à rede pública ou sistema regularizado;
- Possibilidade de instalação de rede lógica e sistema de climatização (ar-condicionado);

4. Documentação Regular do Imóvel:

- Imóvel com matrícula registrada em cartório;
- Regularidade quanto à destinação comercial/institucional do uso;
- Ausência de restrições judiciais ou pendências que impeçam a locação.

5. Viabilidade Sanitária e Funcional:

- Capacidade de adaptação para atendimento das normas da **Vigilância Sanitária, Corpo de Bombeiros, e Conselhos de Classe da Área da Saúde**;
- Preferência por imóveis já utilizados para fins institucionais, educacionais ou ambulatoriais, o que pode facilitar adaptações e aprovações.

6. Preferências Técnicas (não eliminatórias):

- Espaço para estacionamento de veículos;
- Ponto de apoio ou espaço para armazenamento externo (ex: gás, resíduos);
- Possibilidade de instalação de placa institucional visível.

4.1. Requisitos de Negócio da Solução

4.1.1. 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;

4.1.2. A solução deve ser capaz de dar continuidade às estratégias e políticas de saúde do Município de Araguari;

4.1.3. É necessário que o imóvel esteja livre e desembaraçado, visando os desdobramentos necessários, para que a sua ocupação ocorra de forma imediata;

4.1.4. 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;

4.1.5. É necessário que o imóvel esteja situado no bairro Centro, 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;

4.1.6. 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.



MUNICÍPIO DE ARAGUARI

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



4.1.7. 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.

4.1.8. É vedada a sublocação.

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

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

4.1.11. 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 UBSF, e para receber adequadamente as pessoas que fazem uso dos serviços básicos de saúde, priorizando o fator ambiental;

5 - LEVANTAMENTO DO MERCADO

Analisando o mercado, entendem-se viáveis as seguintes alternativas, abaixo indicadas com os seus prós e contras:

Com o objetivo de verificar a viabilidade econômica e a existência de imóveis disponíveis para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, foi realizado levantamento preliminar no mercado imobiliário local, abrangendo a região delimitada entre a Rua Rodolfo Paixão e Av. Bahia e entre Av. Minas Gerais (pista par) até Av. Batalhão Mauá.

a) Metodologia Utilizada

O levantamento foi realizado por meio de:

- Pesquisas em portais de imóveis e classificados online;
- Contato com corretores e imobiliárias locais;
- Consulta a cadastros de imóveis disponíveis mantidos por órgãos públicos;
- Verificação de anúncios físicos em imóveis desocupados na região-alvo.

b) Resultado da Pesquisa

Foram identificadas algumas opções de imóveis disponíveis para locação na área de interesse, com variações quanto à metragem, estado de conservação e valores locatícios. Em geral, os imóveis que atendem aos requisitos mínimos da contratação apresentam as seguintes características:

- **Área construída:** de 200 m² a 400 m² (para comportar mais de 1 equipe);
- **Valores de locação mensal:** entre R\$ 2.500,00 e R\$ 8.000,00, variando conforme localização, infraestrutura disponível e necessidade de adaptações;
- **Situação documental:** a maioria dos imóveis consultados possui matrícula regular, embora alguns necessitem de adequações em acessibilidade ou documentação complementar (ex: alvará de funcionamento).

c) Considerações

O levantamento demonstra que há oferta compatível com as exigências da contratação na região central, embora a maioria dos imóveis exija pequenas adequações físicas para atender plenamente às normas sanitárias e de acessibilidade vigentes.

A utilização do chamamento público como forma de seleção é justificada, pois permitirá à Administração:

- Dar publicidade ao processo de escolha;
- Comparar múltiplas propostas;
- Selecionar o imóvel que apresentar melhor relação entre custo, localização e adequação funcional, em conformidade com o interesse público.



MUNICÍPIO DE ARAGUARI

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



Foram analisadas diferentes modalidades de contratação, incluindo chamamento público e locação tradicional, considerando fatores de transparência, competitividade, economicidade e adequação técnica. 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 físicas apropriadas, permitindo rápida instalação da UBSF 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 Bosque indicou valores médios de locação entre R\$ 3.200 e R\$ 3.500 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 UBSF.

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 edificado, com infraestrutura compatível às exigências sanitárias e funcionais para implantação de uma UBSF do tipo I ou II, conforme portarias do Ministério da Saúde. O imóvel deverá estar dentro do perímetro geográfico citado, de modo a atender a população residente no eixo Central e possibilitar a redistribuição dos territórios de atuação das equipes de Saúde da Família.

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 (Rua Rodolfo Paixão e Av. Bahia e entre Av. Minas Gerais (pista par) até Av. Batalhão Mauá – 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 UBSF Central 2, com capacidade para abrigar até duas equipes da Estratégia Saúde da Família (ESF), garantindo:

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



MUNICÍPIO DE ARAGUARI

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



A solução proposta contempla a seleção de imóvel adequado mediante procedimento de chamamento público, o qual garantirá:

- Ampla divulgação do interesse da Administração Pública;
- Igualdade de condições para os particulares interessados;
- Possibilidade de análise comparativa de diferentes imóveis disponíveis no mercado local.

O imóvel selecionado deverá ser destinado à instalação e funcionamento de uma Unidade Básica de Saúde da Família (UBSF) CENTRAL 2, que atuará como porta de entrada prioritária do Sistema Único de Saúde (SUS), ofertando serviços de prevenção, promoção, diagnóstico, tratamento e acompanhamento de condições de saúde da população.

A unidade a ser implantada contribuirá diretamente para:

- Redução da sobrecarga das atuais unidades de saúde da região;
- Ampliação da cobertura da Estratégia Saúde da Família (ESF);
- Reorganização do território com redistribuição equitativa de usuários;
- Melhoria do acesso e da qualidade do atendimento aos munícipes residentes ou em trânsito pela área central.

A locação do imóvel, portanto, configura-se como solução viável, eficiente e estratégica, diante da inexistência de imóveis públicos disponíveis e das dificuldades logísticas e financeiras para construção imediata de nova unidade.

7- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADOS

Com base nas necessidades funcionais da unidade e nas características técnicas mínimas requeridas, estima-se:

- **Quantidade de imóveis a serem contratados:**
 - **01 (um) imóvel, com possibilidade de renovação contratual, conforme interesse da Administração.**
- **Área construída estimada do imóvel:**
 - **200 m² a 400 m²**, de acordo com o projeto funcional da unidade, considerando:
 - Ambulatórios (consultórios médicos e de enfermagem);
 - Recepção e sala de espera;
 - Sala de procedimentos, sala de vacinação;
 - Sala administrativa;
 - Ambientes sanitários (Mínimo 3);
 - Copa/Cozinha;
 - Almoxarifado/Dispensa;
 - Área externa.
- **Duração inicial estimada do contrato:**
 - **12 (doze) meses**, com possibilidade de **prorrogação sucessiva**, nos termos da Lei nº 14.133/2021, limitada à vigência máxima permitida para contratos de locação com a Administração Pública.
- **Valor mensal estimado da locação:**
 - Entre **R\$ 3.800,00 a R\$ 8.000,00**, com base no levantamento de mercado local.
- **Valor global estimado da contratação (12 meses):**
 - Entre **R\$ 45.600,00 e R\$ 96.000,00**, podendo variar conforme a proposta vencedora do chamamento público.

Quantidade estimada do objeto principal:

ITEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO	QUANTIDADE ESTIMADA
------	---------------------	---------------------



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



1	Locação de imóvel urbano com área mínima de 200 m ² , com divisões ou possibilidade de adaptação para funcionamento de UBSF, destinado a abrigar as instalações da Unidade Básica de Saúde Central 2 (UBSF CENTRAL 2), 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	Dispensa/Almoxarifado	01
8	Copa/Cozinha	01
9	Sanitários	Mínimo 03

Essa estimativa tem por finalidade subsidiar o planejamento da contratação e a reserva de dotação orçamentária adequada, assegurando previsibilidade e controle no uso dos recursos públicos.

8 – ESTIMATIVA DE VALORES

A estimativa de valor será realizada por meio de **levantamento de mercado** com base em ofertas de locação de imóveis com características similares na região delimitada, por meio de:

- Consulta a imobiliárias locais e plataformas digitais especializadas;
- Análise de contratos públicos anteriores de locação para finalidades semelhantes;
- Verificação de valores praticados em imóveis públicos ou privados que atendam aos requisitos da UBSF.

Com base nesses dados, será definido um valor estimado mensal para a locação, visando a compatibilidade com o mercado imobiliário local e a economicidade da contratação.

A contratação do imóvel será realizada por meio de chamamento público, conforme art. 74, §3º da Lei nº 14.133/2021, com ampla divulgação de edital de seleção de imóvel que atenda às necessidades descritas neste Estudo Técnico Preliminar. A escolha se dará com base em critérios objetivos, considerando localização, acessibilidade, condições físicas, valor da locação e adequação funcional para funcionamento de uma UBSF.

Para fins de planejamento e instrução do processo, realizou-se pesquisa de mercado informal com base em plataformas de imóveis comerciais, consultas a imobiliárias locais e valores praticados em locações similares em outras unidades públicas de saúde.



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



Parâmetros Considerados:

- Área estimada do imóvel: **200 m² a 400 m²**;
- Padrão: Imóvel comercial em boas condições, com infraestrutura mínima (banheiros, divisórias, rede elétrica e hidráulica);
- Localização: Região central, com fácil acesso e proximidade de transporte público;
- Finalidade: Uso institucional (serviço público de saúde).

Valores Praticados na Região:

ÁREA ÚTIL ESTIMADA	VALOR MÉDIO POR M ² (MENSAL)	ESTIMATIVA MENSAL	ESTIMATIVA ANUAL
200 M ²	R\$ 19,00 a R\$ 24,00	R\$ 3.800,00 a R\$ 4.800,00	R\$ 45.600,00 a R\$ 57.600,00
300 M ²	R\$ 17,00 a R\$ 22,00	R\$ 5.100,00 a R\$ 6.600,00	R\$ 61.200,00 a R\$ 79.200,00
400 M ²	R\$ 15,00 a R\$ 20,00	R\$ 6.000,00 a R\$ 8.000,00	R\$ 72.000,00 a R\$ 96.000,00

Observações:

- Os valores poderão variar de acordo com as condições do imóvel, localização exata, necessidade de adaptações e negociação contratual.
- Caso o imóvel necessite de reformas ou adequações, os custos poderão ser assumidos pelo proprietário (como condição do chamamento público) ou incluídos no planejamento da Secretaria, com dotação específica.
- A vigência do contrato será estimada em 12 meses, podendo ser renovada conforme legislação e conveniência administrativa até por 10 anos.

Com base no levantamento de mercado local, bem como em consultas a imobiliárias, corretores da região central e análise de imóveis com características compatíveis às necessidades da Administração Pública, foi realizada a estimativa de valores para a locação do imóvel necessário à instalação de uma nova Unidade Básica de Saúde da Família Central 2 (UBSF).

a) Parâmetros Considerados:

- Área construída estimada entre **200 m² a 400 m²**;
- Localização privilegiada e estratégica para cobertura da atenção primária;
- Estrutura mínima exigida para funcionamento de unidade de saúde (consultórios, salas técnicas, banheiros acessíveis, recepção, etc.);
- Condições físicas adequadas ou que permitam adaptações simples;
- Preços praticados para imóveis de padrão equivalente na região delimitada.

b) Faixa de Valor Mensal Estimada:

- Valor estimado da locação mensal: entre **R\$ 3.800,00 a R\$ 8.000,00** (a depender do estado de conservação, localização exata, metragem e infraestrutura oferecida).

c) Estimativa de Valor Global (12 meses):

- Faixa estimada: **R\$ 45.600,00 a R\$ 96.000,00** (referente a um contrato com vigência inicial de 12 meses, com possibilidade de prorrogação nos termos da Lei nº 14.133/2021).

d) Observações:



MUNICÍPIO DE ARAGUARI

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



- O valor final a ser contratado dependerá da **análise das propostas apresentadas** no procedimento de chamamento público, conforme os critérios de conveniência, adequação técnica e vantajosidade para a Administração.
- Estão incluídos no valor da locação os encargos legais, tributos e demais despesas ordinárias de responsabilidade do locador, conforme previsto na minuta contratual.

9 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação pretendida refere-se à **locação de um único imóvel**, com infraestrutura compatível com os requisitos técnicos, sanitários, de acessibilidade e localização estratégica definidos neste Estudo Técnico Preliminar, a fim de **instalar e fazer funcionar uma Unidade Básica de Saúde da Família (UBSF)** na região **Central** do município.

Por sua natureza e objeto — que envolve a utilização de uma estrutura física única e indivisível, em local específico e com condições específicas de funcionamento —, não é possível nem recomendável o parcelamento da contratação. O imóvel deverá atender de forma integral às exigências técnicas, funcionais e territoriais para instalação da unidade de saúde, sendo inviável fracionar o objeto em espaços distintos ou distribuí-lo em imóveis diferentes.

Ademais, o parcelamento comprometeria a eficiência, continuidade, acessibilidade e segurança do atendimento em saúde, além de contrariar os princípios da economicidade e da racionalidade administrativa. Portanto, justifica-se a contratação em item único e indivisível, preservando a coerência técnica, a unidade funcional do serviço e a viabilidade operacional da UBSF, conforme previsto na legislação vigente.

A contratação não será parcelada, visto que se trata da locação de um único imóvel para instalação completa da unidade. A fragmentação da contratação seria tecnicamente inviável, pois comprometeria a funcionalidade, a logística e o atendimento integrado da UBSF.

10 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Poderão ser necessárias contratações acessórias, como:

- Serviços de adaptação ou reforma do imóvel;
- Aquisição de mobiliário, equipamentos e materiais permanentes;
- Serviços de limpeza, vigilância e manutenção predial.

A contratação da locação do imóvel para instalação da nova Unidade Básica de Saúde da Família (UBSF) 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.

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 UBSF.

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:



MUNICÍPIO DE ARAGUARI

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



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 contratação da locação de imóvel na região central do município, por meio de chamamento público, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

1. **Ampliar o acesso da população aos serviços de atenção primária à saúde**, aproximando a Estratégia Saúde da Família dos usuários residentes na área central, especialmente nos arredores da **Rua Rodolfo Paixão e Av. Bahia e entre Av. Minas Gerais (pista par) até Av. Batalhão Mauá**;
2. **Reduzir a sobrecarga das Unidades Básicas de Saúde existentes**, promovendo a redistribuição territorial dos usuários atualmente vinculados a outras unidades mais distantes ou saturadas;
3. **Melhorar a resolutividade, acolhimento e continuidade do cuidado em saúde**, ao implantar uma estrutura física adequada, acessível e condizente com as exigências do SUS e das diretrizes do Ministério da Saúde;
4. **Promover maior equidade e eficiência na cobertura da Estratégia Saúde da Família (ESF)**, com atuação direta na prevenção, promoção e reabilitação da saúde;
5. **Assegurar condições dignas e adequadas de trabalho para os profissionais de saúde**, contribuindo para maior qualidade e segurança dos serviços prestados;
6. **Fortalecer a rede de Atenção Primária à Saúde do município**, com impacto positivo sobre indicadores de saúde, satisfação do usuário e integração com os demais níveis de atenção.

A contratação objeto deste Estudo Técnico Preliminar tem como finalidade a **implantação de uma nova Unidade Básica de Saúde da Família (UBSF)** em região estratégica da área **Central** do município, com o intuito de ampliar a cobertura da atenção primária e reorganizar o atendimento à população local.

A seguir, são apresentados os principais resultados esperados com a execução desta contratação:

a) Melhoria no acesso da população aos serviços de saúde

- Facilitação do acesso geográfico de usuários residentes ou em trânsito pela região central;
- Redução da distância entre domicílio e unidade de saúde para diversas famílias;

b) Descentralização e alívio da sobrecarga das unidades existentes

- Redistribuição dos usuários atualmente vinculados a unidades sobrecarregadas, especialmente aquelas próximas à Rua Rodolfo Paixão e Av. Bahia e entre Av. Minas Gerais (pista par) até Av. Batalhão Mauá;
- Melhoria da capacidade de atendimento e da qualidade dos serviços prestados;

c) Ampliação da cobertura da Estratégia Saúde da Família (ESF)

- Instalação de uma nova equipe de Saúde da Família com estrutura própria;
- Possibilidade de ações contínuas de promoção da saúde, prevenção de doenças, acompanhamento de grupos prioritários e visitas domiciliares;

d) Fortalecimento da atenção primária como porta de entrada do SUS

- Atendimento resolutivo das demandas básicas de saúde;
- Integração da unidade com os demais pontos de atenção da Rede de Atenção à Saúde (RAS);

e) Maior satisfação do usuário do SUS

- Ambiência adequada e estrutura física condizente com os padrões assistenciais;



MUNICÍPIO DE ARAGUARI

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



- Redução no tempo de espera para consultas e procedimentos;
- Atendimento mais humanizado e próximo da realidade local.

12- PROVIDÊNCIAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Antes da formalização do contrato, a Administração adotará as seguintes providências:

- 12.1. Elaboração e publicação do Edital de Chamamento Público**, contendo critérios técnicos e de habilitação do imóvel e do proponente;
- 12.2. Realização de vistoria técnica** nos imóveis apresentados para verificação da adequação funcional e estrutural;
- 12.3. Análise documental e jurídica dos imóveis propostos**, com exigência de matrícula atualizada, regularidade fiscal e certidões legais;
- 12.4. Escolha do imóvel mais vantajoso** com base nos critérios técnicos e econômicos estabelecidos no edital;
- 12.4. Elaboração da minuta contratual**, com posterior assinatura do contrato e publicação do extrato.

13- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

A presente contratação, que trata da locação de imóvel urbano já edificado para instalação de uma Unidade Básica de Saúde da Família (UBSF), apresenta baixo impacto ambiental direto, especialmente por não envolver obras de construção civil em áreas verdes, de preservação permanente ou de relevante interesse ecológico.

Ainda assim, é importante considerar impactos ambientais indiretos e operacionais que podem ocorrer durante a instalação e funcionamento da unidade, tais como:

- **Geração de resíduos sólidos de serviços de saúde (RSS):** resíduos comuns, recicláveis e infectantes deverão ser corretamente separados, acondicionados e descartados, conforme as normas da ANVISA e CONAMA.
- **Consumo de recursos naturais:** uso de energia elétrica e água deverá ser racionalizado, com incentivo ao uso consciente por servidores e usuários.
- **Mobilidade urbana e tráfego local:** a instalação da unidade pode provocar leve aumento no fluxo de pessoas e veículos na área, devendo haver atenção à acessibilidade, segurança viária e sinalização do entorno.
- **Emissão de ruídos e impactos temporários em caso de reformas ou adequações no imóvel:** caso necessárias, deverão seguir normas técnicas para minimizar incômodos à vizinhança.

Medidas de Mitigação:

- Implantação de um Plano de Gerenciamento de Resíduos de Serviços de Saúde (PGRSS);
- Utilização de equipamentos com eficiência energética, lâmpadas LED, etc.;
- Previsão de rampas de acesso e banheiros adaptados, garantindo acessibilidade universal;
- Adoção de boas práticas ambientais e de biossegurança durante todo o funcionamento da unidade.

Portanto, os impactos ambientais são considerados mínimos, controláveis e reversíveis, desde que observadas as normas técnicas e de saúde pública vigentes.

14 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Após análise técnica e considerando a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde em ampliar a cobertura da Estratégia Saúde da Família na região central do município, declara-se a viabilidade da locação de imóvel



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



por meio de chamamento público, como forma de selecionar, de maneira objetiva e transparente, o imóvel que melhor atenda às necessidades da Administração.

A realização de chamamento público permitirá a ampla concorrência entre interessados e a seleção da proposta mais vantajosa, observando critérios técnicos previamente definidos, como localização estratégica, acessibilidade, estado de conservação do imóvel, adequação funcional e valor da locação.

A contratação atende aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e transparência, nos termos do **art. 74, §3º da Lei nº 14.133/2021**, sendo juridicamente possível, tecnicamente viável e orçamentariamente compatível. Assim, recomenda-se a continuidade da instrução processual com a elaboração do edital e as demais providências administrativas cabíveis.

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

Ficha	Fonte	Dotação
717	1.600	02.22.00.10.301.0028.2116.3.3.90.39.00

15- ANEXOS

Segue anexo o DFD de número 711, 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



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



Marislene Pulsena da Cunha Nunes
Coordenadora da Atenção Primária

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 da farmácia municipal, Farmácia de Alto Custo, Departamentos da Epidemiologia, Vigilância Sanitária, entre outros departamentos 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

À Secretaria Municipal de Saúde

Apresentamos ao órgão a proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em (cidade), com vistas à futura locação de imóvel para instalação de da farmácia municipal, Farmácia de Alto Custo, Departamentos da Epidemiologia, Vigilância Sanitária, entre outros departamentos 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: () noventa 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 privativas. Declaramos que:
- a) 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;
- b) nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do 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 Estadual nº:

Inscrição Distrital nº:

Endereço:

Telefone:

Cidade:

Banco:

Fax:

UF:

Agência:

Conta Corrente:



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



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

Nome:

CPF:

Carteira de Identidade:

Nacionalidade

Endereço:

Telefone:

Endereço Eletrônico:

Cargo/Função:

Expedido por:

Estado Civil

Fac-simile:

Local, data e assinatura.

Anexos:

- a) lista de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória;
- b) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel, planta de corte, planta de elétrica, planta de lógica, planta de hidráulica, planta de fachada, planta de cobertura, planta de situação).
- c) documentos exigidos e outros julgados necessários.



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



ANEXO IV – TERMO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº /2025

MUNICÍPIO DE ARAGUARI – MG

(Processo Administrativo nº.....)

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº/....., 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) pela Secretária Municipal XXXXXX Sr. XXXXXX, portadora 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 consta no 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.

OU

2.2. O presente Termo de Contrato é formalizado com base na concorrência .../2025, conforme art.21 da Instrução Normativa SEGES/ME nº103, de 30 de dezembro de 2022, por haver mais de um imóvel apto a atender as necessidades da Administração Pública.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;



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



- 3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;
- 3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
 - 3.1.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - 3.1.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - 3.1.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - 3.1.9.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - 3.1.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - 3.1.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - 3.1.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 3.1.10. Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- 3.1.11. 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;
- 3.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 3.1.13. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;
- 3.2. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
 - 3.2.1. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;



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



3.2.2. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

3.2.3. 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;

3.2.4. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

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

4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

4.1.3. 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;

4.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

4.1.4.2. 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.

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

4.1.6. 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;

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

4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;



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



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

4.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.10.1. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

4.1.12. 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, de 1991;

4.1.13. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado

4.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

4.1.15. Levantar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.



MUNICÍPIO DE ARAGUARI

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



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]** (**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



MUNICÍPIO DE ARAGUARI

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



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 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(.....) meses/anos, com início na data de(.....) e encerramento em(.....), nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.



MUNICÍPIO DE ARAGUARI

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



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.*

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 irremovíveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em ___/___/___ (DD/MM/AAAA).

10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado o, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IGPM (Índice Geral de Preços – Mercado) ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

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).



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



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

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	1.600	02.22.00.10.301.0028.2116.3.3.90.39.00

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



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



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% (meio por cento)** sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de **60 (sessenta)** dias;
- (2) Multa Compensatória de **0,5% (meio por cento)** a **30% (trinta por cento)** sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);
- (3) Multa Compensatória **0,5% (meio por cento)** a **30% (trinta por cento)** do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de 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 **15 (quinze dias)** 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).



MUNICÍPIO DE ARAGUARI

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



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.

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 nº 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.



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



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

REPRESENTANTE LEGAL DO LOCATÁRIO

REPRESENTANTE LEGAL DO LOCADOR

TESTEMUNHA