

TERMO DE REFERÊNCIA
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR O SERVIÇO DE RESIDÊNCIA
TERAPÊUTICA – SRT DOUTOR INÁCIO FERREIRA

Secretaria(s) Solicitante(s): Secretaria de Saúde – Atenção Psicossocial

1. Identificação do processo e solicitante

Número do processo de compras: 517/2025

Secretaria Requisitante: Secretaria de Saúde de Uberaba – Atenção Psicossocial

2. Equipe de Planejamento da Contratação:

Nomes e Matrícula:

Marília Moraes - Matrícula nº 18340-0

Patrícia Mara Costa Guilhemelli – Matrícula nº 50167-0

Sérgio Luiz Hillesheim - Matrícula nº 57804-5

e-mail: atencaopsicossocialuberaba@uberaba.mg.gov.br

Telefone: (34) 3331-2797

1 – DO OBJETO E SUAS ESPECIFICAÇÕES

1.1 O Poder Público Municipal de Uberaba/Secretaria de Saúde apresenta a demanda de proporcionar abrigo humanizado, seguro e digno aos portadores de transtornos mentais, egressos de internações psiquiátricas de longa permanência, que não possuam vínculos familiares (Portaria nº 106/GM/MS, de 11 de fevereiro de 2000), conforme especificações, exigências e quantidades estabelecidas neste documento de Termo de Referência (TR). Para solucionar esta demanda, a indicação perpassa pela Locação de um Imóvel, elencado neste Termo de Referência, o qual terá por objetivo sediar o Serviço de Residência Terapêutica – SRT Doutor Inácio Ferreira.

ITEM	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UN.	QNT
01	01500060	Locação de Imóvel	UN	01

1.2 Especificação do objeto:

O imóvel a ser locado para acolher o Serviço de Residência Terapêutica – SRT Doutor Inácio Ferreira deverá contar com no mínimo as seguintes especificações, podendo receber adaptações e adequações consideradas necessárias, emanadas pela equipe técnica da Diretoria de Atenção Psicossocial:

- construção em apenas um pavimento (piso térreo);
- 05 dormitórios (aproximadamente 4,50m X 4,00m). Os dormitórios devem possuir espaço suficiente para, no mínimo, 02 (duas) camas de solteiro, 01 (um) guarda roupa de solteiro, além de possuir espaço para locomoção espacial dos moradores e das equipes de profissionais da saúde em atuação na prestação de serviços;
- 03 banheiros (aproximadamente 2,00m X 3,00m), acoplados de vasos sanitários, lavatórios e no mínimo de 02 (dois) chuveiros, um em cada banheiro; pelo menos 01 (um) dos banheiros e 01 (uma) das portas de acesso ao imóvel deverão estar de acordo com as especificações da ABNT NBR 9050, de 03 de agosto de 2020;
- copa e cozinha, com armários e pia (aproximadamente 5,00m X 4,70m);
- sala de estar (aproximadamente 4,00m X 4,00m);
- cômodo que possa ser utilizado como despensa (aproximadamente 3,00m x 2,50m);
- área de serviço, contendo tanque de lavar roupa (aproximadamente 2,0m x 3,00m);
- garagem (aproximadamente 6,0m X 6,0m);
- área de convivência (área externa, contendo espaço de área verde para plantas), espaço este, necessário para que os moradores possam desenvolver atividades de lazer/socialização/ plantio e cuidados de jardinagem/horta (aproximadamente 6,00m X 6,00m) ;
- piso frio, não poroso e nem escorregadio;
- instalações elétricas, hidráulicas, fechaduras em pleno funcionamento;
- pintura, piso e telhado do imóvel em excelente estado de conservação;
- paredes, portas, portões, janelas, sem avarias.

Total aproximado da área mínima construída: 197,0 (cento e noventa e sete)

metros quadrados de construção e **36,0** (trinta e seis) metros quadrados de área externa, com espaço verde.

Observações:

- 1) o imóvel não poderá ter escadas, piscina, piso em taco e/ou qualquer outro dificultador que impacte no cuidado e segurança dos moradores e dos profissionais que atuam na equipe técnica de prestação de serviços no SRT;
- 2) os cômodos existentes deverão possibilitar adaptações estruturais, quando necessárias, para atender às demandas específicas dos serviços do SRT Doutor Inácio Ferreira, sem, todavia, excluir os demais ambientes relacionados como quesitos essenciais da proposta;
- 3) as medidas de cada ambiente podem estar diferentes em até 15%, para mais ou para menos;
- 4) a edificação deverá ter seguro residencial de proteção para sinistros, regrados pelas leis brasileiras (incêndio, queda de raios, explosão; danos elétricos; rompimento de tubulações; danos a terceiros; vidros, espelhos, mármore e granitos).

As edificações deverão estar localizadas no perímetro urbano de Uberaba – MG, nos bairros Antônia Cândida, Boa Vista, Bom Retiro, Cássio Rezende, Centro, Cidade Jardim, Elza Amuí, Espírito Santo, Estados Unidos, Fabrício, Frei Eugênio, Grande Abadia, Grande Horizonte, Guanabara, Irmãos Soares, Jardim Alexandre Campos, Jardim São Bento, Josa Bernardino, Leblon, Mercês, Morada do Sol, Nenê Gomes, Olinda, Parque do Mirante, Parque São José, Quinta da Boa Esperança, Santa Maria, Santa Marta, São Benedito, Tancredo Neves, e adjacências desses bairros.

Observação: preferencialmente, o imóvel não deverá ter escadas, piscina, piso em taco e/ou qualquer outro dificultador que impacte no cuidado e segurança dos moradores e dos profissionais que atuam na equipe técnica de prestação de serviços nos SRT's.

O Chamamento Público foi publicado no Porta-Voz, nº 2799, endereço eletrônico www.portavozuberaba.com.br, divulgado no dia vinte e sete de outubro de dois mil e vinte e cinco (27.10.2025) e registrado nas páginas quarenta e seis (46) e quarenta e sete (47)

desse referido jornal da Prefeitura de Uberaba.

A partir dessas especificações e possíveis adequações que forem efetivadas no imóvel, o SRT Doutor Inácio Ferreira oferecerá condições melhoradas de atendimento aos usuários, bem como avanço nos quesitos de proteção e condições de trabalho integrado à equipe multiprofissional, atuante no referido programa assistencial à saúde dos moradores, proporcionando abrigo humanizado, seguro e digno aos portadores de transtornos mentais, egressos de internações psiquiátricas de longa permanência e que não possuam vínculos familiares (Portaria nº 106/GM/MS, de 11 de fevereiro de 2000).

2 – DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Este Termo de Referência (TR) tem por objeto a Locação de um Imóvel, visando a instalação de Serviço de Residência Terapêutica, mais especificamente o SRT Doutor Inácio Ferreira, que atenda às demandas das intervenções municipais e estaduais para pessoas com transtornos mentais e egressos de internações psiquiátricas de longa permanência, que não possuam vínculos familiares. Esta ação tornou-se responsabilidade do Município de Uberaba/MG, a partir da Portaria nº 106/GM/MS, de 11 de fevereiro de 2000.

Historicamente, muitas dessas pessoas sofriam maus-tratos e viviam em condições sub-humanas, em estruturas superlotadas e minimamente adequadas.

Com relação a esses seres humanos, carentes de cuidados adequados e humanizados após avaliação clínica e social, é salutar informar que muitos retornam para as suas famílias, residentes em Minas Gerais ou em outros Estados brasileiros, enquanto alguns deles recebem alta médica, tendo a possibilidade de encaminhamento para tratamento ambulatorial e no Centro de Atenção Psicossocial – CAPS do Município de Uberaba.

Entretanto, àqueles que se mantêm em regime de internato, justificados pelas características de saúde pessoal, constata-se que eles não possuem vínculos afetivos com familiares e que estes não têm condições mental, física e financeira para acolher e cuidar dos seus entes queridos adoentados (enfermos) em seus próprios lares. Assim, resta ao Município de Uberaba/MG, sob determinação judicial, acolher esses pacientes que necessitam usufruir dos serviços, promover a gestão de Serviços de Residência

Terapêutica – SRT, tendo por premissa o compromisso social e humanitário de proporcionar o bem-estar, a segurança e a vida digna a esses usuários enfermos.

Vale justificar e ratificar que os SRTs foram criados a partir da publicação da Portaria nº 106/GM/MS, de 11 de fevereiro de 2000 e são moradias ou casas inseridas, preferencialmente, na comunidade, e são destinadas a cuidar dos portadores de transtornos mentais, egressos de internações psiquiátricas de longa permanência, que não possuam vínculos familiares, e que o Poder Público deve atuar na viabilização da inserção social desses indivíduos.

Ao ampliar a apresentação das características das Residências Terapêuticas, é importante relacionar que a Portaria nº 3090, de 23/11/2011, estabelece a implantação dos Serviços de Residência Terapêutica por tipologia, sendo tipo I e tipo II. Essa Portaria define o incentivo financeiro para cada dispositivo, sendo estes, repassados ao município, quando habilitado pelo Ministério da Saúde.

A solicitação de habilitação dos Serviços Residenciais Terapêuticos (SRTs) de Uberaba, Tipo II, foi acatada pelo Ministério da Saúde e hoje o município possui 05 (cinco) SRTs, 03 (três) habilitados (SRT São Bento I, SRT São Bento II e a SRT São Bento IV) e 02 (duas) em processo de habilitação (SRT São Bento III e a SRT Doutor Inácio Ferreira), os quais devem acobertar, em conjunto, 50 (cinquenta) moradores. Entretanto, devido à capacidade operacional, na atualidade, essas unidades abrigam e assistem 41 (quarenta e um) moradores.

Torna-se primaz reafirmar que esse programa de cuidados especiais aos moradores é desenvolvido pelas equipes multiprofissionais da Diretoria da Atenção Psicossocial da Secretaria Municipal de Saúde, em imóveis locados pelo Município de Uberaba. Essas locações são efetivadas em função de não haver previsão orçamentária de recursos financeiros destinados à construção, reforma e aquisição de unidades específicas e nem imóveis de propriedade do município que possam abrigar os serviços de SRTs.

É de suma importância esclarecer ainda que o Serviço SRT Doutor Inácio Ferreira, órgão que atua nessa perspectiva de acolhimento ao usuário do Sistema SUS e que tem necessidades de atendimento para a saúde mental, deverá estar sediado em espaço que promova a qualidade do acolhimento em várias frentes de trabalho, pautadas dentre as prioridades delineadas pela Administração Pública de Uberaba e que estejam adequadas às leis/normativas vigentes, principalmente no que tange aos fatores estruturais gerais do

imóvel e objetivação da referida prestação de serviço efetuada pelo SRT, de forma direcionada, individual ou conjunta/integrada. Neste contexto, vale lembrar que o Serviço do SRT tem o objetivo de promover a segurança e o bem-estar dos usuários e dos servidores que atuam diretamente na condução dos atendimentos ofertados aos pacientes.

Especificamente, o Serviço de Residência Terapêutica - SRT Doutor Inácio Ferreira, atualmente situado na Rua Portugal, 74, Bairro Vila Tiradentes, está servindo de residência para os atuais 10 (dez) moradores, desde 27/09/2021. Todavia, a vigência do contrato finalizou em setembro de 2025, destacando-se que o proprietário dessa residência continua com interesse em renovar o contrato dessa casa com a Prefeitura de Uberaba. Pela impossibilidade de aditamento do contrato, a Secretaria de Saúde/Diretoria de Atenção Psicossocial promoveu abertura de novo processo de licitação, por meio do Chamamento Público nº 006/2025, a fim de encontrar imóvel que possa servir à demanda em discussão.

Dessa forma, atendendo às prerrogativas de cumprimento dos seus compromissos firmados, a Prefeitura de Uberaba, a Secretaria de Saúde e a Diretoria de Atenção Psicossocial providenciaram a abertura de processo de licitação para buscar imóveis potenciais no mercado imobiliário de Uberaba, a fim de substituir a referida residência e, ao mesmo tempo, promoveram o pedido de arbitramento a ser efetuado pela Seplan, com o intuito de analisar a situação estrutural da atual edificação e prospectar itens e valores de investimentos para a possível e futura reforma do espaço.

Outrossim, ressalta-se, sobretudo, que o referido imóvel apresenta poucos itens com necessidade de reformas. Esclarece-se que o desgaste natural de uso da edificação (telhados, hidráulica, elétrica, pintura, pisos, dentre outros fatores), sem reparos durante o período de utilização, ocasionou a definição de medidas de investimentos futuros na manutenção/reforma dessa estrutura física usada pelo SRT Doutor Inácio Ferreira desde 2021.

Contudo, a devolução do imóvel ao proprietário está vinculada à reforma dos espaços, atendendo aos quesitos constantes no termo de contrato e no arbitramento efetuado à época (2021). É primaz salientar que essa reforma impossibilitaria a continuidade e permanência dos moradores residindo no local, tão pouco efetivar a reforma com eles morando na residência, tanto quanto manter os profissionais da construção civil dividindo os mesmos espaços simultaneamente, justificado pelas características de segurança geral

das pessoas e do local, dentre outros itens que podem ser observados na prestação dessa natureza de serviços advindos das SRTs.

Dessa forma, mesmo o proprietário do atual imóvel ter interesse em renovar o contrato com a municipalidade, impedido pela impossibilidade de aditamento, torna-se necessário ratificar que o Poder Público Municipal, por meio da Secretaria de Saúde de Uberaba/Diretoria de Atenção Psicossocial, promoveu a partir dessa prerrogativa, a tramitação de um processo de compras/contratação que enseja efetivar a locação de um imóvel, visto que não há recursos destinados à aquisição, à construção ou à reforma de espaço físico (imóvel) de propriedade do próprio Poder Público Municipal, com o objetivo de sediar os Serviços de Residência Terapêutica - SRT Doutor Inácio Ferreira, este que prioriza a oferta de cuidados aos portadores de transtornos mentais, egressos de internações psiquiátricas de longa permanência, que não possuam vínculos familiares. Ressalta-se, nesta perspectiva, que o Poder Público deve atuar na viabilização da inserção social desses indivíduos e promover a melhoria da qualidade de vida, de segurança e de dignidade de cada usuário residente e possibilitar às equipes de trabalho melhores condições laborais.

Dentro dessas premissas apresentadas pela Diretoria de Atenção Psicossocial, enquanto não houver sede própria para sediar e instalar os serviços do SRT Doutor Inácio Ferreira, que tem por objetivo promover a qualidade das condições estruturais e de trabalho para as equipes multiprofissionais atuantes no atendimento humanizado aos usuários residentes, o Município de Uberaba deverá continuar a execução dos serviços ofertados por esta Diretoria e seu Departamento específico, em imóvel alugado.

Assim, em 2025, com a demanda vigente, e diante dessa necessidade e do planejamento de prospectar imóvel para sediar o SRT Doutor Inácio Ferreira, a Secretaria de Saúde (SMS)/Diretoria de Atenção Psicossocial realizou o Chamamento Público 006/2025 (Porta-Voz nº 2799 - Uberaba, 27 de outubro de 2025, páginas 46 e 47), em que mesmo com todo o processo de divulgação efetivado pelo Porta-Voz e pelas imobiliárias (mídias sociais), não houve a presença de nenhum representante legal (Pessoa Física ou Jurídica), com o intuito de apresentar propostas de imóveis. Esse resultado de desinteresse direto de imobiliárias e proprietários foi justificado pelas dificuldades em atender às características estruturais de imóveis aptos ao certame, e que contenham as características consideradas promissoras na aptidão para sediar o SRT Doutor Inácio Ferreira. Destaca-

se que o imóvel considerado apropriado tem características específicas, que em determinados momentos mercadológicos dificultam, em parte, a existência do imóvel ou o interesse de participação dos empreendedores proprietários no processo de licitação.

Assim sendo, em decorrência da manifestação de pouco interesse de licitantes apresentarem propostas no certame e da inexistência de imóveis inscritos no Chamamento Público 006/2025, justifica-se a legalidade da futura locação acontecer no formato de **inexigibilidade de Licitação**, conforme propõe o art. 74, inciso V, § 5º, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Além disso, neste contexto, é importante justificar também que há em muitos casos a demora na efetividade de finalização do processo de contratação de novo espaço para sediar um SRT, justificados pelo fato dos imóveis ora estarem no processo de licitação, ora serem alugados externamente, não havendo segurança de permanência deles durante todo o trâmite de ações que envolvem os procedimentos de execução da contratação.

Evidencia-se que a busca direta por um imóvel que atenda às exigências do pleito caracteriza-se pela zelo em efetivar contratação o mais rápido possível, tentando evitar inclusive a possibilidade de frustração ou desistência das propostas advindas e percebidas no mercado, bem como furtar-se da permanência da demanda em aberto. Todavia, denota-se que não há garantias ao Poder Público de efetividade de finalização de contratação enquanto o processo de licitação está sendo realizado, justificadas pelas normativas e procedimentos de tramitação dos procedimentos de locação e de formalização, visto que podem acontecer impedimentos legais, frustrações ou desistência dos possíveis e futuros imóveis em negociações com os licitantes.

Por isso e pela necessidade apresentada neste Processo de Contratação nº 00517/2025, o Poder Público Municipal, por meio da Secretaria de Saúde de Uberaba/Diretoria de Atenção Psicossocial, tramitou a abertura de um novo processo de licitação, tendo a finalidade de efetivar a locação de um imóvel para sediar os Serviços de Residência Terapêutica – SRT Doutor Inácio Ferreira, este que prioriza a oferta de cuidados aos portadores de transtornos mentais, egressos de internações psiquiátricas de longa permanência, que não possuam vínculos familiares, necessitando da viabilização e inserção social, bem como de cuidados especiais que humanizam e dão dignidade e segurança as suas existências.

Enfim, essa contratação resultará em melhoria da qualidade de vida dos usuários residentes e da promoção de melhores condições de trabalho às equipes responsáveis pelo ordenamento e execução das atividades de cuidados especiais aos pacientes moradores, proporcionando atendimento humanizado, seguro e digno a todos os envolvidos no Programa de atendimento do SUS, bem como atender ao pedido de entrega do atual imóvel que serve de residência, retornando-o à posse do proprietário.

3 – DA PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIOS

Não será permitida a participação de empresas reunidas em consórcio, devido à baixa complexidade do objeto, considerando que as Pessoas Físicas ou Jurídicas que atuam nesse mercado, geralmente fornecem os produtos/serviços de forma independente.

Em especial, este certame prevê a locação de apenas 01 (um) imóvel, contemplando as características apresentadas neste Termo de Referência (TR), a fim de sediar o Serviço de Residência Terapêutica – SRT Doutor Inácio Ferreira, em Uberaba.

4 – DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

As condições de habilitação serão definidas conforme o que prevê a lei 14.133/2021, em seus artigos de 62 a 70, podendo participar do processo, Pessoas Físicas e Jurídicas, desde que sejam apresentados os documentos relacionados abaixo, no que compete ao tipo de Pessoa (à Pessoa Física ou à Pessoa Jurídica) que realiza a investidura neste certame.

4.1 Relativos à Habilitação da Pessoa Jurídica:

4.1.1 – Cópia do Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, com as respectivas alterações (se houver), devidamente registrado e arquivado na repartição competente.

4.1.2 - Poderá ser apresentada somente a última alteração contratual, em atendimento ao subitem anterior, desde que esteja devidamente consolidada às demais alterações.

4.1.3 - Tratando-se de Sociedade Anônima, cópia da publicação no Diário Oficial da Ata da Assembleia que aprovou o estatuto e elegeu os atuais administradores e da certidão de arquivamento na repartição competente.

Observação:

O(s) ramo(s) de atividade(s) constante(s) do Objeto Social (principal e/ou secundárias) deverá(ão) ser compatível(is) com o objeto ora licitado.

4.2 Relativos à Regularidade Fiscal e Trabalhista:

4.2.1 - Certidão Negativa de Débitos Municipais (CNDM), expedida pelo Município de domicílio da licitante.

4.2.2 - Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ).

4.2.3 – Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Receita Federal do Brasil.

4.2.4 - Certidão Negativa de Débitos Estaduais ou prova de regularidade para com a Fazenda Pública Estadual.

4.2.5 - Certificado de Regularidade de Situação (CRS) perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS.

4.2.6 – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho.

4.2.7 - Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

4.2.8 - Comprovante do Cadastro imobiliário (Espelho do IPTU).

4.2.9 - Matrícula do Imóvel, registrada e atualizada, emitida no prazo de até 90 (noventa) dias.

4.2.10 - Declaração de inexistência de embargos sobre o imóvel a ser beneficiado com a locação, denominada por Certidão Negativa de Imóvel ou Certidão Negativa de Ônus Reais, que é emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis.

4.2.11 - **Observação:**

Quanto aos documentos relativos à regularidade fiscal e trabalhista, também serão aceitas certidões positivas com efeito de negativas.

4.3 Outras Comprovações:

4.3.1 - Declaração formal de que o licitante não possui em seu quadro pessoal, menor de dezoito anos, empregado ou associado realizando trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e em qualquer trabalho, menor de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos, nos termos do inciso XXXIII, do artigo 7º da Constituição Federal (Lei Federal nº 9.854/1999).

4.3.2 - Se for o caso, declaração formal do licitante, afirmando ser Microempresa, Empresa de Pequeno Porte ou Equiparado, em atendimento ao disposto na Lei Complementar nº 123/2006 (e alterações posteriores) e Lei Federal nº 11.488/2007.

4.3.3 - Declaração formal do licitante, afirmando não possuir em seu quadro societário servidor público da ativa, empregado de empresa pública ou de sociedade de economia mista, por força da vedação imposta pelo artigo 18, inciso XII, da Lei Federal nº 12.708/2012.

4.3.4 - Certidão negativa de feitos sobre falência e concordata expedida pelo distribuidor da sede do licitante.

4.3.5 – Cópia do contrato celebrado entre a imobiliária e o proprietário do imóvel.

4.3.6 - Manifestação de concordância por escrito, assinado pela representante legal, com o valor mensal do imóvel e também ciência que o IPTU será isento enquanto locado pelo Município de Uberaba, conforme Lei Complementar nº 606, de 12 de fevereiro de 2020, ratificada pelo MI 0111/2025 – SEFAZ Uberaba – MG.

4.3.7 – O(s) documento(s) que deverá(ão) ser apresentado(s) será(ão) o(s) do(s) proprietário(s) que tem o nome(s) constado(s) na matrícula registrada do imóvel: Cópia de Registro Geral (RG) e Cadastro de Pessoa Física (CPF) do(s) proprietário(s).

4.3.8 - Declaração de aceite de melhorias a serem realizadas pelo licitante, conforme requisitos apresentados no Chamamento Público.

4.3.9 - Cópia da planta baixa do imóvel, registrada no momento da assinatura do contrato.

Neste contexto de comprovações, é notório que o fornecedor deverá disponibilizar todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados/declarações, apresentando, quando solicitado pela Administração, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual da contratante e local em que foi executado o objeto contratado, dentre outros documentos.

5 – DOS CRITÉRIOS DA ACEITABILIDADE DA PROPOSTA

A equipe técnica da Secretaria de Saúde de Uberaba (SMS)/Diretoria de Atenção Psicossocial esteve à disposição para recepcionar os representantes das Pessoas Físicas ou Jurídicas, em reunião presencial agendada pelo Chamamento Público 006/2025, publicado no Porta-Voz nº 2799 - Uberaba, 27 de outubro de 2025, páginas 46 e 47, a fim de receber as propostas dos documentos em papel impresso, contendo os descritivos dos imóveis apresentados pelos proprietários como aptos a participarem no certame como potenciais edificações disponíveis para a futura e eventual locação, visando sediar o SRT Doutor Inácio Ferreira.

Nas propostas que possivelmente poderiam ser apresentadas à equipe técnica da SMS deveriam constar o registro de identificação do imóvel, o nome do(s) proprietário(s) ou do responsável pelas negociações, a descrição das características do imóvel, certificadas por fotos anexadas ao documento geral.

Referente à reunião de acolhimento das Pessoas Físicas ou Jurídicas, interessadas em apresentar propostas de imóveis para o Chamamento Público 006/2025, a equipe técnica aguardou até às 12 (doze) horas, do dia 27 de outubro de 2025. O resultado obtido sinalizou o desinteresse dos representantes/proprietários em participar do processo.

Após o encerramento do prazo para a apresentação das propostas, os representantes da equipe técnica da Secretaria de Saúde suspenderam a sessão pública e lavraram a ata (anexada ao processo).

Dessa forma, entendeu-se que o resultado da inexistência de imóveis inscritos no Chamamento Público 006/2025, fundamentados pelo art. 74 da Lei nº 14.133/2021, define e ampara o prosseguimento deste processo pela realização da contratação do imóvel por meio de **Inexigibilidade de Licitação**.

A priori, para agilizar a busca de um imóvel compatível com as necessidades da SRT Doutor Inácio Ferreira, de acordo com as prerrogativas que um processo por inexigibilidade possibilita, iniciou-se negociação com o proprietário do atual imóvel, situado na Rua Portugal, 74, Bairro Vila Tiradentes, Uberaba – MG. Essa ação tornou-se possível, visto que o proprietário do imóvel tem interesse na permanência de vínculo com a municipalidade de Uberaba, bem como demonstrou disponibilidade para efetuar as tratativas para o início de novo contrato, sabendo-se que os moradores já habitam o espaço e este apresenta as características mínimas detalhadas no Chamamento Público supracitado, aprovadas pela equipe técnica da Diretoria de Atenção Psicossocial.

Para consolidar a iniciativa, a equipe Técnica da Diretoria de Atenção Psicossocial fez primeiro uma reunião com o proprietário e a representante da Imobiliária responsável pelos trâmites contínuos do processo entre os pares (ata anexada no processo). Após o aceite do proprietário e da representante da imobiliária em iniciar novo processo de contratação a fim de destinar a propriedade para o SRT Doutor Inácio Ferreira, a equipe Técnica da Diretoria de Atenção Psicossocial promoveu visita ao imóvel para efetuar a análise da edificação e em seguida solicitou novo arbitramento, o qual foi realizado pela Secretaria de Planejamento (Seplan) da Administração Pública de Uberaba, órgão responsável pela verificação e avaliação do imóvel 'in loco'.

Esclarece-se que ambas as ações das duas equipes têm por finalidade apurar as conformidades apresentadas nos documentos e estruturas do imóvel, bem como balizar o valor monetário de locação em três perspectivas: valor mínimo, valor médio e valor máximo/mês. Em suma, o campo de arbítrio do laudo é analisado em função da variação do preço unitário do referido imóvel, em que são simulados três valores, dentro da fórmula e com os mesmos índices e taxas do mercado, sendo que o resultado produz três valores locatícios, cuja margem serve de parâmetro para a locação do imóvel avaliado.

Assim, a proposta monetária mensal para esta locação está estabelecida pelo cálculo médio arbitrado pela Seplan, definida no valor de **R\$4.525,86** (quatro mil, quinhentos e vinte e cinco Reais e oitenta e seis centavos) Reais mensais, valor aceito pelo licitante proponente. Além disso, importa registrar que este valor dessa locação se aproxima do valor médio de aluguel de imóveis com características parcialmente similares, pesquisados nos sítios eletrônicos das imobiliárias de Uberaba, isto é, **R\$4.571,43** (quatro mil,

quinhentos e setenta e hum Reais e quarenta e três centavos) Reais mensais (informação apresentada no Estudo Técnico Preliminar – ETP).

A partir dessa prerrogativa de ausência de interessados na reunião do dia 06 de novembro de dois mil e vinte e cinco, com o intuito de locar um imóvel e concorrer no certame do Chamamento Público 006/2025, tanto quanto pela necessidade de manutenção das condições de estrutura para realização do atendimento dos Serviços do SRT Doutor Inácio Ferreira, tornam a viabilidade de execução deste processo ser realizada por meio de **Inexigibilidade de Licitação** (art. 74, inciso V, § 5º, Lei nº 14.133/2021), pleiteando firmar novo contrato com o proprietário do imóvel onde atualmente já funciona o referido SRT, visto que ele mantém interesse em iniciar nova contratação para permanência dos moradores (ata anexada ao processo).

Sendo assim, ratifica-se que a opção pela inexigibilidade tornou-se viável, justificada pela inexistência de imóvel potencial inscrito no Chamamento Público, a fim de suprir a demanda e de haver diretamente o interesse do proprietário do atual imóvel na permanência dos moradores, alicerçada juridicamente em novo processo de contratação.

Dessa forma, fundamenta-se que o imóvel escolhido e balizado pela equipe técnica da Diretoria de Atenção Psicossocial e pelo arbitramento a ser efetuado pela equipe da Secretaria de Planejamento de Uberaba (Seplan), deverá seguir as características emanadas pelo Chamamento Público 006/2025, e definirá o processo de licitação a ser seguido neste trâmite.

4.1.7 – QUADRO RESUMO:

Em função do campo de arbítrio do valor do terreno, tem-se:					
	Limite inferior		Valor médio		Limite superior
Método de renda	R\$ 4.489,40		R\$ 4.525,86		R\$ 4.562,69

Valor médio como referência da locação mensal = R\$ 4.525,86 (quatro mil e quinhentos e vinte e cinco reais e oitenta e seis centavos).

Obs.: a área do terreno e da edificação foram revisados em função dos dados cadastrais do Município.

Uberaba, 08 de janeiro de 2026


Eng.º Edvânio Gomes de Oliveira
Depto. de Orçamento e Avaliações


Eng.º Simone Florentino Magnino
Secretária Adjunta


Arq.ª Fulvia Maria Mendes
Secretária de Planejamento

Aluguel 852 Rua Portugal, 74 / 2026 6

Figura 01 – Quadro resumo do valor final arbitrado pela Secretaria de Planejamento de Uberaba (Seplan).

Após a avaliação do imóvel, efetivada pelos setores competentes, seguindo os trâmites comuns e os procedimentos assegurados pela metodologia de inexigibilidade, o(a) licitante potencial deve ser convocado(a) para reunião com a equipe da Secretaria de Saúde, a fim de tratar da contraproposta e definição de valor do aluguel. A contraproposta está baseada na análise elaborada pelos técnicos da SMS e pelo arbitramento do aluguel realizado pelos técnicos da Seplan, documentação esta que define as três médias de valores monetários que fundamentam o futuro valor a ser pago pela Administração Municipal/Secretaria de Saúde.

Nesse contexto, o(a) licitante tanto pode aceitar como recusar a proposta do valor do aluguel dentro das médias apresentadas pela equipe técnica da Seplan, entre valor mínimo e máximo. Caso o(a) licitante pré-classificado(a) discordar dos percentuais de valores definidos pela Seplan, o(a) mesmo(a) será considerado desclassificado.

No caso do(a) licitante aprovar a contraproposta da Administração Pública ou o valor acordado estiver dentro das médias apresentadas pelo arbitramento da Seplan, o(a) mesmo(a) será declarado(a) vencedor(a) durante à sessão (reunião). Se o preço apresentado pelo(a) licitante for menor que o preço de avaliação da Administração Pública (arbitramento), paga-se o preço apresentado por ele(a).

O preço deverá ser fixo, em reais, equivalente ao de mercado, seguindo as especificações de arbitramento efetivadas pela Secretaria de Planejamento de Uberaba ou pelo valor acordado com o(a) licitante.

Deverão estar incluídas, no preço da locação, sem quaisquer ônus para a Administração Pública Municipal, despesas com o seguro do imóvel, adaptações nas estruturas do prédio, dentre os outros itens julgados necessários e acordados entre a Secretaria de Saúde de Uberaba/Diretoria de Atenção Psicossocial e o(a) licitante (estes, apresentados na 'Declaração de aceitação de adequações').

As despesas de água e esgoto, energia elétrica e internet serão de responsabilidade do(a) Locatário(a).

O imóvel locado ficará isento de pagar IPTU durante o período de locação, tendo em vista a previsão contida na Lei Complementar nº 606/2020 e 621/2020, informação ratificada pelo MI 0111/2025 (SEFAZ Uberaba – MG), a qual autoriza o município conceder isenção e remissão do referido imposto.

Ratifica-se que o(a) Locador(a) (proprietário do imóvel) ou seu representante legal deverá apresentar declaração de disponibilidade para realizar as adequações necessárias no imóvel, a fim de atender a todas as especificidades dos serviços que serão desenvolvidos pelo SRT Doutor Inácio Ferreira no imóvel. Essas características estão descritas principalmente no item 1.2 deste Termo de Referência, bem como nos itens pontuados pelo Edital. Caso o(a) Locatário(a) tenha de promover as adequações no imóvel, o valor monetário investido deverá ser ressarcido ao Município por meio do abatimento nas mensalidades de aluguel.

O(a) Locador(a) deverá disponibilizar cópia da planta baixa do imóvel, registrada no momento da assinatura do contrato.

6 – DA EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1 Prazo da Prestação de Serviços:

O Contrato de Locação deverá ter vigência de **05 (cinco) anos**, podendo ser prorrogável por período de igual duração, conforme previsto na lei 14.133/2021, por se tratar de serviço de natureza contínua. Elucida-se que o imóvel pleiteado para aluguel do SRT Doutor Inácio Ferreira é um dispositivo em saúde mental para moradia de pessoas que necessitam de internações definidas por mais de 2 (dois) anos interruptos, advindas de determinações judiciais, vislumbrando oportunizar vida digna aos moradores e qualidade de estrutura para o desenvolvimento das atividades rotineiras das equipes multiprofissionais de trabalho.

Em conformidade com o estabelecido no artigo nº 106 da lei 14.133/2021, ao que está descrito nos incisos de I a III, especifica que contratos de maior duração, aliados à necessidade de permanência no imóvel, geram a estabilidade e segurança jurídica e econômica para ambos os lados envolvidos. Assim, para esse contrato de locação de Serviços Residenciais Terapêuticos – SRT Doutor Inácio Ferreira contempla-se a existência de índice de reajuste contratual pelo **Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC** (MI 111/2025, SEFAZ Uberaba – MG). Assim sendo, descreve-se o processo da seguinte forma: Vigência Contratual; conforme instrução normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, Art. 9º, os contratos de locação observarão os seguintes prazos: “I - até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II, do art. 8º, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção”.

Quanto à localização do imóvel, torna-se necessário que a edificação contratada esteja situada no perímetro urbano de Uberaba – MG, nos seguintes bairros: Antônio Cândida, Boa Vista, Bom Retiro, Cássio Rezende, Centro, Cidade Jardim, Elza Amuí, Espírito Santo, Estados Unidos, Fabrício, Frei Eugênio, Grande Abadia, Grande Horizonte, Guanabara, Irmãos Soares, Jardim Alexandre Campos, Jardim São Bento, Josa Bernardino, Leblon, Mercês, Morada do Sol, Nenê Gomes, Olinda, Parque do Mirante, Parque São José, Quinta da Boa Esperança, Santa Maria, Santa Marta, São Benedito,

Tancredo Neves e adjacências, facilitando assim, a logística entre os Serviços Terapêuticos desenvolvidos pelos SRT's.

6.2 Condições de recebimento:

O imóvel deverá ser disponibilizado pelo(a) Locador(a), em perfeitas condições de uso, conforme descrito no item 1.2 deste Termo de Referência (TR), contemplando, inclusive, outras especificações acordadas entre as partes e apresentadas na Declaração de Adequações estruturais do imóvel.

O imóvel poderá ser recebido quando balizado pela inspeção minuciosa do Município de Uberaba, por meio de representantes dos Departamentos competentes e equipes técnicas habilitadas para tal finalidade, dentre as quais profissionais da Secretaria de Saúde (SMS)/Diretoria de Atenção Psicossocial e da Secretaria de Planejamento (Seplan).

6.3 Das benfeitorias e conservação

O(a) Locatário(a) poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias, sem prévia autorização ou conhecimento do(a) Locador(a), sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.

As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo(a) Locador(a).

As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis ou permitem o exercício do direito de retenção. Na impossibilidade de obtenção da prévia anuência do(a) Locador(a), é facultado ao(à) Locatário(a) a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público, devidamente motivado.

As benfeitorias úteis não autorizadas pelo Locador poderão ser levantadas pelo Locatário, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

É vedada toda e qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º, do art. 96, Lei nº 10.406/2002.

O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

Caso as modificações ou adaptações feitas pelo Locatário venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do Locatário.

Findada a locação, o imóvel será devolvido ao Locador(a), nas condições em que foi recebido pelo(a) Locatário(a), conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega ao(à) Locatário(a), salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal da edificação.

6.4 Cronograma físico-financeiro:

Não se aplica.

7 – DO PAGAMENTO

7.1 - O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, até **5º dia útil do mês subsequente ao vencido** (MI 0111/2025 – SEFAZ Uberaba – MG), devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado na conta corrente do(a) Locador(a) (Pessoa Física ou Jurídica), junto à agência bancária indicada pelo mesmo.

7.2 - Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitido obrigatoriamente com as mesmas informações disponibilizadas pelas Pessoas Físicas (CPF) ou Jurídicas (CNPJ), constantes na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes.

7.3 – O(A) Locador(a) deverá apresentar, mensalmente, cópias atualizadas das Certidões Negativas de Débitos Municipal, Estadual e Federal, para que a Secretaria de Saúde possa quitar o aluguel do referido mês.

7.4 - Antes de qualquer pagamento efetuado pela Secretaria de Saúde ao(à) Locador(a), serão verificados todos os requisitos constantes no item da Regularidade Fiscal (CPF/CNPJ) e documentais em relação ao imóvel.

7.5 - Não será concedida antecipação de pagamento de créditos.

7.6 - Caso não ocorra o pagamento na data prevista no subitem 7.1, por inadimplência do MUNICÍPIO, o valor será corrigido pelo **INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor/IBGE**.

7.7 - O imóvel fica isento de pagamento de IPTU, conforme preconizam as Leis Complementares 606/2020 e 621/2020, ratificadas pelo MI 0111/2025 (SEFAZ Uberaba – MG), as quais autorizam o município a conceder isenção e remissão do referido imposto.

8 – DO CONTRATO

8.1 - O licitante vencedor será convocado para assinar o competente Termo de Contrato na Secretaria requisitante, dentro do prazo máximo de **05 (cinco) dias corridos**, contados da data de convocação.

8.2 - O instrumento contratual será encaminhado ao adjudicatário somente se houver motivo relevante, devidamente justificado e às suas expensas.

8.3 - O não atendimento à convocação para a assinatura do Termo de Contrato no prazo fixado implicará a decadência do direito à contratação, sujeitando ainda o adjudicatário às sanções legais.

8.4 - O prazo para a assinatura do Termo de Contrato poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, quando solicitado por escrito e desde que ocorra motivo justificado e aceito pela Administração Pública e pela Pessoa Física ou Jurídica contratada.

8.5 - Havendo recusa do adjudicatário em assinar o Termo de Contrato no prazo estabelecido, é facultado a esta Administração Pública convocar os licitantes remanescentes para fazê-lo em igual prazo e condições, respeitada a ordem de classificação.

8.6 - O contrato tem vigência por **05 (cinco) anos**, prorrogáveis, contados a partir de sua assinatura.

9 – PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DA RELAÇÃO JURÍDICA

9.1 - Atendendo às exigências contidas no artigo 8º, parágrafo 3º, bem como no artigo 104 da lei nº 14.133/2021, será designado pela autoridade competente, agente para acompanhar a compra, como representante da Administração Pública Municipal.

9.1.1 - **Gestor e Fiscal:**

Gestor: **Sérgio Henrique Marçal** – Matrícula nº 40.759-3;

Fiscal: **Dayane Cristina de Andrade** – Matrícula nº 57.793-6;

Gestora Substituta: **Marcela Sabina de Castro** - Matrícula nº 57794-4;

Fiscal Substituta: **Edna Maria Duarte** – Matrícula nº 59722-8.

9.1.1.1 - No art. 24, do Decreto 3.815, publicado em 31 de março de 2023, compete aos **gestores** de contratos o exercício de atividades gerenciais, técnicas e operacionais relacionadas à gestão dos contratos, e especialmente:

I - agir com transparência e observando, rigorosamente, os princípios legais e éticos em todos os atos de sua atuação.

II - conhecer o inteiro teor de editais e de seus anexos, de atas de registro de preços, de instrumentos contratuais e de seus anexos, especialmente o projeto básico/termo de referência, além de eventuais termos aditivos e apostilamentos.

III - acompanhar a celebração e a execução dos contratos e dos termos aditivos, com a coleta das assinaturas, providenciando, posteriormente, a juntada dos comprovantes de publicação do extrato e demais documentos, quando for o caso.

IV - manter controle dos contratos celebrados no âmbito do seu órgão, autarquia ou fundação, registrando e atualizando as informações necessárias nos sistemas informatizados utilizados pelo Poder Executivo, quando for o caso.

V - obter a formalização da designação do preposto perante a contratada.

VI - assegurar-se do cumprimento integral das obrigações contratuais assumidas, com qualidade e em respeito à legislação vigente.

VII - propiciar o acesso do fiscal de contrato às informações, aos documentos e aos meios necessários ao exercício das atividades de fiscalização.

VIII - supervisionar as atividades relacionadas ao adimplemento do objeto contratado.

IX - avaliar os relatórios de ocorrências disponibilizados pelo(s) fiscal(is) de contrato para que, sendo o caso, possa(m) tomar as providências cabíveis, a fim de corrigi-las.

X - atuar, com eficiência e celeridade, na solução dos problemas de sua competência.

XI - analisar notas/glosas escritas pelo(s) fiscal(is), a fim de constatar a possível necessidade de descontos a serem realizados, informando-as ao setor financeiro; (Porta-

Voz nº 2199 - Uberaba, 05 de abril de 2023).

XII - encaminhar, formalmente, ao preposto da contratada, as demandas para manifestação sobre irregularidades apontadas pelo(s) fiscal(is) de contrato.

XIII - instruir o processo com os documentos necessários às alterações contratuais e encaminhá-lo à autoridade superior para decisão.

XIV - promover o controle das garantias contratuais, inclusive no que se refere à juntada de comprovante de recolhimento e à adequação da sua vigência e do seu valor.

XV - propor, formalmente, à autoridade competente, a liberação da garantia contratual em favor da contratada, quando possível e nos prazos regulamentares.

XVI - instruir o processo com informações, dados e requerimento/manifestação da contratada pertinentes à alteração de valores do contrato, em razão de reajuste de preços, revisão ou de alteração do objeto, para acréscimo ou supressão, e encaminhá-lo à autoridade superior para decisão.

XVII - controlar o prazo de vigência do contrato e de execução do objeto, assim como de suas etapas e demais prazos contratuais, recomendando, com antecedência razoável, à autoridade competente, quando for o caso, a deflagração de novo procedimento licitatório ou a prorrogação do prazo, quando admitida.

XVIII - comunicar, com antecedência razoável, à autoridade competente, a proximidade do término do prazo do contrato, instruindo o processo, quando admitida a prorrogação, com os seguintes documentos: a) a manifestação de interesse da Administração Pública Municipal quanto à prorrogação do prazo, devidamente justificada; b) consulta à contratada, solicitando manifestação de interesse na referida prorrogação; c) resposta da contratada quanto ao interesse na prorrogação contratual; d) pesquisa de mercado, quando for o caso, para analisar a vantajosidade da prorrogação, tendo por base o projeto básico ou o termo de referência relativo ao contrato em vigor e a existência de disponibilidade orçamentária; e) documentação de comprovação de manutenção do preenchimento dos requisitos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação técnica e qualificação econômico-financeira.

XIX - comunicar à autoridade competente e aos setores de interesse os eventuais atrasos e os pedidos de prorrogação dos prazos de entrega e de execução do objeto.

XX - atestar, conjuntamente com o(s) fiscal(is) de contrato, as notas fiscais e, após conferência, encaminhá-las para o setor responsável pela liquidação e pelo pagamento;

XXI - elaborar ou solicitar justificativa técnica, quando couber, com vistas à alteração unilateral do contrato pela Administração Pública Municipal.

XXII - providenciar, exclusivamente por escrito, a obtenção de esclarecimentos, auxílio ou suporte técnico nos casos em que tenha dúvidas sobre a providência a ser adotada ou a necessidade de conhecimento técnico específico, assim como nas questões que ultrapassem o âmbito de suas atribuições.

XXIII - comunicar à autoridade competente as irregularidades cometidas pela contratada, sugerindo, quando for o caso, a imposição de sanções contratuais e/ou administrativas, conforme previsão contida no edital e/ou no instrumento contratual, ou ainda, na legislação de regência.

XXIV - adotar as medidas preparatórias para a aplicação de sanções e para a rescisão contratual, conforme previsão contida no edital e/ou no instrumento contratual, ou ainda, na legislação de regência, com aprovação da autoridade competente.

XXV - certificar-se de que a contratada mantém, durante toda a execução do contrato, as condições de habilitação e de qualificação exigidas na licitação e/ou na contratação, solicitando os documentos necessários à comprovação da manutenção das referidas condições.

XXVI - promover a gestão documental, inclusive da comprovação de regularidade das obrigações acessórias, compreendidas as de natureza trabalhista, fiscal e previdenciária a cargo da contratada.

XXVII - apresentar à autoridade competente, quando solicitado, relatório circunstanciado de gestão do contrato.

XXVIII - informar a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

XXIX - emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução dos contratos, observado o disposto no art. 123, caput e parágrafo único da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

XXX - constituir o relatório final de que trata a alínea "d" do inciso VI do §3º do art. 174 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, com as informações obtidas durante a execução do contrato, como forma de aprimoramento das atividades da Administração Pública Municipal (Porta-Voz, nº 2199 - Uberaba, 05 de abril de 2023).

XXXI - estabelecer reuniões periódicas com a contratada, a fim de garantir a qualidade da execução do serviço ou a continuidade da entrega do bem, objetivando alcançar melhorias administrativas e a redução de custos.

9.1.1.2 - No art. 25, do Decreto 3.815, publicado em 31 de março de 2023, compete aos **fiscais** de contratos a fiscalização e o acompanhamento da execução do objeto contratual, e especialmente:

I - agir com transparência e observando, rigorosamente, os princípios legais e éticos em todos os atos inerentes.

II - conhecer o inteiro teor de editais e de seus anexos, de atas de registro de preços, de instrumentos contratuais e de todos os seus anexos, especialmente o projeto básico/termo de referência, além de eventuais aditivos e apostilamentos.

III - manter registro de ocorrências, em meio físico ou informatizado, para lançar as ocorrências relacionadas à execução do contrato, as inspeções periódicas realizadas, as faltas verificadas, as providências exigidas e as recomendações efetuadas, bem como as soluções adotadas pela contratada.

IV - avaliar e acompanhar, rotineiramente, a quantidade e a qualidade dos serviços executados ou dos bens entregues, verificando o atendimento das especificações contidas nos planos, projetos, planilhas, memoriais descritivos, especificações técnicas, projeto básico, termo de referência e na proposta, assim como os prazos de entrega/execução e de conclusão.

V - assegurar-se do cumprimento integral das obrigações contratuais assumidas pela contratada.

VI - certificar-se de que a contratada é quem executa o contrato, bem como de que não existe cessão ou subcontratação fora das hipóteses legais e previstas no contrato.

VII - verificar se a contratada mantém um responsável técnico acompanhando as obras e os serviços, quando assim determinar o contrato.

VIII - atestar, em documento hábil, juntamente com o(s) gestor(es) de contratos, o fornecimento ou a entrega de bens e a prestação do serviço, após conferência prévia do objeto contratado, recusando-os quando irregulares ou em desacordo com as condições estabelecidas.

IX - receber todos os documentos necessários, contratualmente estabelecidos, para a liquidação da despesa e encaminhá-los, juntamente com o documento fiscal, ao(s)

gestor(es) do contrato que, após conferência, remeterá(ão) a documentação para o setor responsável pelo pagamento, em tempo hábil, de modo que o pagamento seja efetuado no prazo adequado.

X - apresentar, periodicamente ou quando necessário, relatório circunstanciado de acompanhamento da execução dos serviços ou dos bens entregues, que deverá ser instruído com registros fotográficos e demais documentos probatórios, quando for o caso.

XI - atuar, com eficiência e celeridade, na solução dos problemas que porventura venham a ocorrer ao longo da execução contratual, encaminhando as questões que ultrapassem sua competência ao(s) gestor(es) do contrato ou à autoridade competente.

XII - observar os prazos contratuais para a regularização de eventuais falhas e, no caso da inexistência de sua previsão, estabelecer juntamente com o(s) gestor(es) do contrato, prazo razoável para a medida saneadora.

XIII - providenciar, exclusivamente por escrito, a obtenção de esclarecimentos, auxílio ou suporte técnico nos casos em que tenha dúvidas sobre a providência a ser adotada ou necessidade de conhecimento técnico específico, assim como nas questões que ultrapassem o âmbito de suas atribuições.

XIV - indicar, expressamente, a necessidade de eventuais descontos a serem realizados em razão da inexecução ou da má execução do contrato, por meio de glosas que serão escritas no verso da nota ou do documento equivalente.

XV - dar ciência ao(s) gestor(es) do contrato acerca da possibilidade de não conclusão do objeto na data pactuada, com as justificativas apresentadas pela contratada;

XVI - comunicar, formalmente, ao(s) gestor(es) do contrato o inadimplemento parcial ou total do que foi pactuado, registrando as providências adotadas para fins de materialização dos fatos que possam levar à aplicação de sanção ou à rescisão contratual.

XVII - comunicar ao(s) gestor(es) do contrato, formalmente e com antecedência, o afastamento das atividades de fiscalização para que, caso necessário, seja designado seu substituto.

XVIII - informar a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, sobre quaisquer situações que demandem decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

9.2 - O presente Termo de Referência acompanha Declaração de Nomeação de Gestor e Fiscal do Contrato, bem como os nomes dos profissionais substitutos dessas funções no

contrato, sendo que o ordenador da despesa deverá manter atualizado o nome do responsável pela fiscalização da execução da entrega, do(s) gestor(es) e do fiscal(is) do contrato.

9.3 - A atualização será realizada dentro dos autos do procedimento licitatório, em caso de afastamento, férias, impedimento ou exoneração dos agentes públicos designados.

9.4 - Em caso de eventual irregularidade, inexecução ou desconformidade na execução do contrato, o agente fiscalizador dará ciência à CONTRATADA, por escrito, para adoção das providências necessárias para sanar as falhas apontadas.

10 – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A dotação orçamentária que acobertará as despesas referentes à locação do imóvel para sediar o Serviço de Residência Terapêutica – SRT Doutor Inácio Ferreira, referenciado neste Termo de Referência, será a seguinte:

Dotação: número **02.15.10.10.303.0101.2029.3.3.90.39.00.2.621-1852**.

Resolução: **Resolução SES/MG 9.522**, de 15 de maio de 2024.

Conta Corrente: nº **12259-7**.

Agência: **0015-9** - Banco do Brasil.

A presente contratação está prevista no Plano Anual de Contratações 2026 – PCA, Prefeitura Municipal de Uberaba, constando na relação de itens registrados no PNCP pelo **ID 18428839000190-0-000001/2026** (<https://pncp.gov.br/app/pca/18428839000190/2026>), **DFD 208**, conforme se apresenta na imagem printada e inserida a seguir.



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERABA
ESTADO DE MINAS GERAIS
República Federativa do Brasil

Emissão de DFD

Plano de Contratação Anual:	2026 / 02 - PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERABA [Execução]
Estrutura Administrativa:	15 - SECRETARIA DE SAÚDE
Sequencial:	208
Responsável:	CAMILA CRISTINA DE OLIVEIRA NUNES
Situação:	Aprovado
Criação:	01/04/2025
Previsão:	25/02/2026

Justificativa:

Em atendimento a Diretoria de Atenção Psicossocial - recursos próprios

Itens							
Item	Complemento	Natureza	Categoria	Unid. Medida	Valor Item	Quantidade	Total
4316 - Locação de Imóvel	Aluguel SIAP	Serviço	(6) - Locação de Imóveis	-	23.000,00	12	276.000,00
4316 - Locação de Imóvel	Aluguel SRT III	Serviço	(6) - Locação de Imóveis	-	4.500,00	12	54.000,00
4316 - Locação de Imóvel	Aluguel SRT II	Serviço	(6) - Locação de Imóveis	-	6.600,00	12	79.200,00
4316 - Locação de Imóvel	Aluguel SRT I	Serviço	(6) - Locação de Imóveis	-	5.000,00	12	60.000,00
4316 - Locação de Imóvel	Aluguel SRT Dr. Inácio	Serviço	(6) - Locação de Imóveis	-	4.500,00	12	54.000,00
4316 - Locação de Imóvel	Aluguel SRT IV	Serviço	(6) - Locação de Imóveis	-	5.000,00	12	60.000,00
242775 - Chá Alimentação - Especificação: Tipo: Chá De Camomila - Uso: Alimentício		Consumo	(1) - Material	Caixa	378,00	4,98	1.882,44
1627 - Manutenção / Reforma Predial		Serviço	(2) - Serviço	-	31.500,00	3	94.500,00

Vale ressaltar que os recursos oriundos são incluídos na previsão dos gastos da Lei Orçamentária Anual.

11 – DA VISITA TÉCNICA

Os representantes oficiais do Município de Uberaba, por meio da Diretoria de Atenção Psicossocial da Secretaria de Saúde, deverão realizar visita técnica em cada imóvel inscrito no processo de Chamamento Público 006/2025. Quando o Chamamento der fracassado, a

equipe técnica busca a indicação de imóveis que estejam de acordo com as características provisionadas. O objetivo desse processo é de verificar se estes atendem às especificações na integralidade dos requisitos da demanda específica, isto é, Serviço de Residência Terapêutica – SRT Doutor Inácio Ferreira e, por meio de relatório, com fotos, registram-se os detalhes de cada imóvel.

Contudo, para analisar e definir parâmetros do valor de mercado em cada imóvel inscrito ou escolhido (em caso de inexigibilidade), deverá ser realizado o arbitramento do imóvel selecionado pela equipe técnica da Diretoria de Atenção Psicossocial. O arbitramento será efetuado pela equipe técnica da Secretaria de Planejamento de Uberaba (Seplan).

12 – OBRIGAÇÕES DAS PARTES

12.1 DO(A) LOCATÁRIO(A):

12.1.1 - Efetuar os pagamentos nas condições e preços pactuados, desde que cumpridas todas as formalidades e exigências do contrato.

12.1.2 - 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.

12.1.3 - Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado em que ele se encontra, formalizado por meio da elaboração de relatório, com fotos.

12.1.4 - Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

12.1.5 - Comunicar ao(à) Locador(a) qualquer dano ou defeito, cuja reparação seja de sua responsabilidade e incumbência, bem como as eventuais turbações de terceiros.

12.1.6 Consentir com a realização de pequenos reparos, a cargo do(a) Locador(a), sendo assegurado ao(à) Locatário(a) o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de **10 (dez) dias**.

12.1.7 - Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do(a) Locador(a), exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

12.1.8 - Entregar imediatamente ao(à) Locador(a) os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de responsabilidade do(a) Locatário(a), bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao(à) Locatário(a).

12.1.9 - Pagar as despesas de telefone, de consumo de energia elétrica, de água e esgoto, de internet.

12.1.10 - Permitir a vistoria do imóvel pelo(a) Locador(a) ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora.

12.1.11 - Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato.

12.2 São obrigações do(a) LOCADOR(a):

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

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

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

12.2.4 - Responder pelos vícios ou defeitos na edificação, anteriores à locação.

12.2.5 - Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.

12.2.6 - Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico, de esgoto e de rede elétrica (comum e estabilizada), pintura, cobertura/calhas, pisos, banheiros, estacionamentos, e todos os itens da estrutura apresentados no Chamamento Público como sendo obrigatórios.

12.2.7 - Atender com os devidos reparos, quando necessário, acionando o seguro contratado, a qualquer sinistro ou infortúnio estrutural, hidráulico, elétrico, cobertura, calhas, causados por descargas atmosféricas, explosões, incêndios, desastres naturais e ou outras vertentes que dão direito à solicitação de serviços e atendimentos a serem efetivados pela corretora do seguro contratado.

12.2.8 - Disponibilizar os documentos descritos no item 4 – Requisitos de Habilitação, quando solicitados por departamentos ligados ao processo de compras.

13 – DA ESTIMATIVA DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS

13.1 - Na determinação do valor locatício do imóvel, opta-se pelo Método de Renda, por permitir mais flexibilidade com generalização do seu uso, tendo sido preferencial nos processos de renovatória de aluguel.

13.2 - O campo de arbítrio do laudo será em função da variação do preço unitário do imóvel, onde serão simulados três valores, dentro da fórmula e com os mesmos índices e taxas do mercado.

13.3 – O resultado produzirá três valores locatícios, cuja margem servirá de parâmetro para a locação do imóvel avaliado, podendo apresentar vantagens, tais como: dimensões, distribuição interna, localização (endereço), e outras que se percebe como vantagem, a fim de avaliar os custos que recairão sobre sua previsão orçamentária.

13.4 - O valor da locação será de R\$**4.525,86** (quatro mil, quinhentos e vinte e cinco Reais e oitenta e seis centavos) Reais mensais, R\$**54.310,32** (cinquenta e quatro mil, trezentos e dez Reais e trinta e dois centavos) Reais anuais (DFD 208 – PCA 2026), totalizando um valor de R\$**271.551,60** (duzentos e setenta e um mil, quinhentos e cinquenta e um Reais e sessenta centavos) Reais referentes ao pagamento das mensalidades por **05 (cinco) anos**.

Uberaba, MG, 18 de setembro de 2026.

Termo de Referência elaborado por:

Marília Moraes
Matrícula nº 18340-0

Patrícia Mara Costa Guilhelmelli
Matrícula nº 50167-0

Sérgio Luiz Hillesheim
Matrícula nº 57804-5

Termo de Referência aprovado por:

Valdilene Rocha Costa Alves
Matrícula nº 0016/2025

Assinado digitalmente por VALDILENE ROCHA COSTA ALVES, Data: 21/09/2026 11:31
Assinado digitalmente por PATRICIA MARA COSTA GUILHELMELLI, Data: 21/09/2026 08:12
Assinado digitalmente por DAYANE CRISTINA DE ANDRADE, Data: 21/09/2026 08:09
Assinado digitalmente por SERGIO HENRIQUE MARCAL, Data: 21/09/2026 07:43
Assinado digitalmente por MARCELA SABINO DE CASTRO, Data: 19/09/2026 16:39
Assinado digitalmente por EDNA MARIA DUARTE, Data: 19/09/2026 16:31
Assinado digitalmente por MARILIA MORAES, Data: 18/09/2026 17:45
Assinado digitalmente por SERGIO LUIZ HILLESHEIM, Data: 18/09/2026 17:39

