



UNIDADE SOLICITANTE:

Superintendência de Atenção em Saúde / **Distrito Sanitário Riacho**

Folha:

1/16

ETP nº **001/2025 - SA**

IDENTIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

1.1. TR nº 303/2025 - Objeto: Locação do imóvel situado à **Rua Alfa Gomes, nº 184, Bairro Durval de Barros, no Município de Contagem, Minas Gerais, matriculado sob o nº 9.025 (Lote: 2 – Quadra: 23)**, visando abrigar às instalações do **Unidade Básica de Saúde Durval de Barros**, conforme especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

1. OBJETO

1.1. Locação do imóvel situado à **Rua Alfa Gomes, nº 184, Bairro Durval de Barros, no Município de Contagem, Minas Gerais, matriculado sob o nº 9.025 (Lote: 2 – Quadra: 23)**, visando abrigar às instalações da **Unidade Básica de Saúde Durval de Barros**, conforme especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

1.2 A locação objeto deste termo de referência é o abaixo especificado:

ITEM	CÓDIGO SIGMA	DESCRIPTIVO DETALHADO	UNIDADE	QUANTIDADE DE MESES
01	4.1	Locação de imóveis (casa, apartamento, sala, galpão, etc).	Mensal	60

2. DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

2.1 A Secretaria de Saúde de Contagem/MG no intuito de garantir infraestrutura necessária e adequada à continuidade da assistência à saúde solicita-se a locação de imóvel para alocar os serviços assistenciais da Rede SUS para instalação da **Unidade Básica de Saúde Durval de Barros**.

2.2 Conforme Estudo Técnico Preliminar a região da área de abrangência do Distrito não possui outros imóveis disponíveis para locação, nos moldes do imóvel em questão, que atendam às necessidades para instalação da **Unidade Básica de Saúde Durval de Barros**.

2.3 Com esta locação pretende facilitar o acesso ao usuário, proporcionando uma assistência de qualidade e mais humanizado e vai refletir em melhoria do atendimento aos usuários pertencentes a **Unidade Básica de Saúde Durval de Barros**.

2.4 Com esta locação restará cumprido o critério e prerrogativa do Ministério da Saúde previsto Anexo, Item 3, subitem 3.3, alínea “i”, da Portaria nº 2.436, datada de 21 de setembro de 2017, que estabelece: “Como forma de garantir a coordenação do cuidado, ampliando o acesso e resolutividade das equipes que atuam na Atenção Básica, recomenda-se: i) – População adscrita por equipe de Atenção Básica (Eab) e de Saúde da Família (Esf) de 2.000 a 3.500 pessoas, localizada dentro do seu território, garantindo os princípios e diretrizes de Atenção Básica.

2.5 Assim, a descrição da solução como um todo abrange a locação do imóvel localizado à **Rua Alfa Gomes, nº 184, Bairro Durval de Barros, no Município de Contagem, Minas Gerais**



UNIDADE SOLICITANTE:

Superintendência de Atenção em Saúde / Distrito Sanitário Riacho

Folha:
2/16

ETP nº 001/2025 - SA

IDENTIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

1.1. TR nº 303/2025 - Objeto: Locação do imóvel situado à Rua Alfa Gomes, nº 184, Bairro Durval de Barros, no Município de Contagem, Minas Gerais, matriculado sob o nº 9.025 (Lote: 2 – Quadra: 23), visando abrigar às instalações do Unidade Básica de Saúde Durval de Barros, conforme especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

cujas características de instalações e localização se mostram fundamentais pelas peculiaridades do local, do tipo do imóvel etc, por meio de inexigibilidade de licitação.

2.6 A contratação direta por meio de inexigibilidade neste caso ocorre porque as características do bem (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha senão alugar um imóvel na região que satisfaça a finalidade pública, como é o caso do imóvel em questão.

2.7 Na dicção do artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.333/21: “Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária;”

2.8 Assim, como dos imóvel que poderiam satisfazer às condições desejadas pela Administração Pública o imóvel situado à Rua Alfa Gomes, nº 184, Bairro Durval de Barros, no Município de Contagem, é o que melhor satisfaz a necessidade social, a solução para atender o interesse público é contratar sem se realizar o certame licitatório por inexigibilidade, à luz do artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Deve ser comprovada a impossibilidade de contratação de outros imóveis por meio de laudo técnico pericial que apresente as especificidades do Imóvel, fundamentando-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos por empresa credenciada no órgão competente).

3.2 Apresentação de documento de inexistência de espaços públicos da Secretaria de Saúde na área de abrangência do imóvel.

3.3 O imóvel deve estar localizado em área de fácil acesso para a população, preferencialmente em zona residencial com boa infraestrutura urbana (transporte público, comércio, etc.).

3.4 A área mínima do imóvel deve ser compatível com as necessidades da Unidade Básica de Saúde Durval de Barros, considerando o número de consultórios, salas de espera, sanitários, áreas administrativas e demais dependências.



UNIDADE SOLICITANTE:

Superintendência de Atenção em Saúde / **Distrito Sanitário** Riacho

Folha:
3/16

ETP nº **001/2025 - SA**

IDENTIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

1.1. TR nº 303/2025 - Objeto: Locação do imóvel situado à **Rua Alfa Gomes, nº 184, Bairro Durval de Barros, no Município de Contagem, Minas Gerais, matriculado sob o nº 9.025 (Lote: 2 – Quadra: 23)**, visando abrigar às instalações do **Unidade Básica de Saúde Durval de Barros**, conforme especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

3.5 O imóvel deve ser acessível a pessoas com deficiência física, incluindo rampas, barras de apoio e adaptações nos sanitários.

3.6 O imóvel deve apresentar condições de segurança adequadas, com instalações elétricas e hidráulicas em bom estado, extintores de incêndio e saídas de emergência sinalizadas.

3.7 O locador do imóvel deverá realizar todas as obras e reformas necessárias para adequar o imóvel às normas e exigências da Secretaria Municipal de Saúde de Contagem, conforme projeto aprovado pela Diretoria de Engenharia.

3.8 O locador do imóvel deverá apresentar a documentação completa do imóvel, incluindo registro em cartório e certidões negativas de débitos.

3.9 O locador deverá apresentar todos os demais documentos exigidos pela Secretaria Municipal de Saúde de Contagem.

4. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

4.1. O imóvel será selecionado por meio da realização de procedimento de contratação direta, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, por meio de inexigibilidade de licitação.

4.2. O artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, dispõe que é inexigível a licitação:

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

V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária ;”

4.3 Proximidade com o público-alvo, facilidade de acesso por transporte público e infraestrutura urbana adequada.

4.4 Área compatível com as necessidades, considerando o número de consultórios, salas de espera, sanitários, áreas administrativas e demais dependências.

4.5 Adequação às normas de acessibilidade para pessoas com deficiência física.

4.6 Condições de segurança adequadas, com instalações elétricas e hidráulicas em bom estado, extintores de incêndio e saídas de emergência sinalizadas.

4.7 Compatibilidade com o valor de mercado para imóveis similares na região.

4.8 Prazo de pagamento com condições adequadas para a Secretaria Municipal de Saúde de



UNIDADE SOLICITANTE:

Superintendência de Atenção em Saúde / **Distrito Sanitário** Riacho

Folha:
4/16

ETP nº **001/2025 - SA**

IDENTIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

1.1. TR nº 303/2025 - Objeto: Locação do imóvel situado à **Rua Alfa Gomes, nº 184, Bairro Durval de Barros, no Município de Contagem, Minas Gerais, matriculado sob o nº 9.025 (Lote: 2 – Quadra: 23)**, visando abrigar às instalações do **Unidade Básica de Saúde Durval de Barros**, conforme especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

Contagem.

4.9 Ausência de pendências legais.

4.10 Oferta de vantagens adicionais, como vagas de estacionamento, área verde.

4 EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 O Locatário (Secretaria Municipal de Saúde de Contagem), deverá verificar se o imóvel está em boas condições de uso e conservação, conforme o previsto no contrato de locação.

5.2 O locatário (Secretaria Municipal de Saúde de Contagem), deverá utilizar o imóvel de acordo com a sua destinação original, que é a instalação de um Posto de Coleta.

5.3 O locatário (Secretaria Municipal de Saúde de Contagem), deverá manter o imóvel em boas condições de uso e conservação de acordo com a sua destinação original, que é a instalação de um Posto de Coleta.

5.4 O locatário (Secretaria Municipal de Saúde de Contagem), deverá pagar o aluguel do imóvel em dia, conforme o previsto no contrato de locação.

5.5 O locatário (Secretaria Municipal de Saúde de Contagem), deverá devolver o imóvel ao término do contrato nas mesmas condições em que o recebeu, salvo as benfeitorias necessárias.

5.6 O locador do imóvel deverá entregar o imóvel à Secretaria Municipal de Saúde de Contagem em boas condições de uso e conservação,

5.7 O locador do imóvel deverá realizar as benfeitorias necessárias para manter o imóvel em boas condições de uso e conservação.

5.8 O locador do imóvel deverá permitir o acesso da Secretaria Municipal de Saúde de Contagem ao imóvel para vistorias e inspeções.

5.9 Antes do início da vigência do contrato deverá ser feita verificação técnica do imóvel pela Secretaria Municipal de saúde, que apontará as eventuais inconformidades para adequações necessárias.

6. GESTOR E FISCAL DA CONTRATAÇÃO

6.1. Gestor: Sra. **Carolina Castro Menicucci Grossi**, matrícula nº 201647, e-mail carolina.grossi@contagem.mg.gov.br, telefone de contato (31) 9 8571-6361.



UNIDADE SOLICITANTE:

Superintendência de Atenção em Saúde / **Distrito Sanitário** Riacho

Folha:
5/16

ETP nº **001/2025 - SA**

IDENTIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

1.1. TR nº 303/2025 - Objeto: Locação do imóvel situado à **Rua Alfa Gomes, nº 184, Bairro Durval de Barros, no Município de Contagem, Minas Gerais, matriculado sob o nº 9.025 (Lote: 2 – Quadra: 23)**, visando abrigar às instalações do **Unidade Básica de Saúde Durval de Barros**, conforme especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

6.2. Fiscal: **Josiene Aparecida da Silva**, matrícula nº 201598, e-mail josiene.silva@contagem.mg.gov.br, telefone de contato (31) 9 9212-4704.

6.3 **O contrato advindo da contratação oriunda deste termo de referência deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e deverão corresponder às especificações no termo de referência e no estudo técnico preliminar, e, cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, conforme artigo 115 da Lei Federal nº 14.133/2021.**

6.4 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo gestor e fiscal do contrato, devendo a atuação do gestor e do fiscal do contrato estar pautada no Decreto Municipal nº 847, datado de 28 de março de 2023, que dispõe sobre as regras e diretrizes para a atuação do agente de contratação, da equipe de apoio, da comissão de contratação e dos gestores e fiscais de contratos, no âmbito da Administração Pública Municipal Direta e Indireta, com base no § 3º do art. 8º da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, em especial nos artigos 20 a 23 do Decreto Municipal nº 847/2023.

6.5 Em caso de eventual irregularidade, inexecução ou desconformidade na execução do contrato o fiscal do contrato dará ciência ao contratado, por escrito, para adoção das providências necessárias para sanar as falhas apontadas, determinando prazo para a correção.

6.6 O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados, de acordo com o § 1º, art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.7 Caberá ao gestor do contrato os controles administrativos/financeiros necessários ao pleno cumprimento do contrato.

6.8 O fiscal do contrato informará a seus superiores e ao gestor do contrato, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência, conforme § 2º, art. 117 da Lei Federal nº 14.133/ 2021.

6.9 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui, nem reduz a responsabilidade do contratado por quaisquer irregularidades, inexecuções ou desconformidades havidas na execução do objeto, aí incluídas imperfeições de natureza técnica ou aquelas provenientes de



UNIDADE SOLICITANTE:

Superintendência de Atenção em Saúde / **Distrito Sanitário** Riacho

Folha:
6/16

ETP nº **001/2025 - SA**

IDENTIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

1.1. TR nº 303/2025 - Objeto: Locação do imóvel situado à **Rua Alfa Gomes, nº 184, Bairro Durval de Barros, no Município de Contagem, Minas Gerais, matriculado sob o nº 9.025 (Lote: 2 – Quadra: 23)**, visando abrigar às instalações do **Unidade Básica de Saúde Durval de Barros**, conforme especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

vício redibitório, como tal definido pela lei civil.

6.10 O contratante reserva-se ao direito de rejeitar, no todo ou em parte, o objeto da contratação, caso o mesmo afaste-se das especificações deste termo de referência, do instrumento convocatório e de seus anexos, e da proposta comercial do contratado.

6.11 Constatada a ocorrência de descumprimento total ou parcial do contrato, deverão ser observadas as disposições dos artigos 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021, a fim de apurar a responsabilidade do contratado e eventualmente aplicar sanções.

6.12 As comunicações entre o órgão ou entidade e o contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7. DAS CONDIÇÕES GERAIS

7.1 DO PRAZO DE VIGÊNCIA

7.1.1 O prazo de vigência contrato administrativo será de 60 meses a contar da data de assinatura do contrato e podendo, por interesse da administração, ser prorrogado por até 120 meses.

7.1.2 Para possível prorrogação do contrato deverão ser observados os seguintes procedimentos:

- a) Interesse de ambas as partes, devidamente formalizado através de aditivo.
- b) Avaliação de desempenho da contratada na execução do contrato, devidamente justificada pelo gestor e ou fiscal do contrato competente.
- c) A prorrogação do Contrato de Locação deverá ser requerida pelo LOCATÁRIO com pelo menos 90 (noventa) dias corridos antes do término de vigência do Contrato de Locação.
- d) Caso não tenha interesse na prorrogação contratual, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias corridos antes do término de vigência do Contrato, sob pena de aplicação de sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

7.1.3 Os efeitos financeiros desta locação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante termo assinado por ambas as partes, precedido de vistoria do imóvel.



UNIDADE SOLICITANTE:

Superintendência de Atenção em Saúde / **Distrito Sanitário** Riacho

Folha:
7/16

ETP nº **001/2025 - SA**

IDENTIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

1.1. TR nº 303/2025 - Objeto: Locação do imóvel situado à **Rua Alfa Gomes, nº 184, Bairro Durval de Barros, no Município de Contagem, Minas Gerais, matriculado sob o nº 9.025 (Lote: 2 – Quadra: 23)**, visando abrigar às instalações do **Unidade Básica de Saúde Durval de Barros**, conforme especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

7.2 DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.2.1 O aluguel mensal deve ser pago até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente à conta respectiva pelo CONTRATADO e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do CONTRATANTE.

7.3 Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (IPCA), de acordo com o Decreto Municipal nº 1.936, datado de 10/12/2020, que altera o Decreto nº 299/2006 e determina o indexador oficial a ser utilizado na renovação dos contratos administrativos passíveis de reajuste, firmados pelo Município de Contagem.

7.4 A nota fiscal/fatura será analisada e conferida, caso haja alguma pendência ou irregularidade como cobrança indevida, a nota fiscal/fatura será contestada e será solicitado a LOCADOR o saneamento da pendência ou irregularidade.

7.4.1 Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

7.4.2 Após resolução da irregularidade ou pendência, a CONTRATADA deverá gerar sem ônus para o CONTRATANTE, nota fiscal/fatura corrigida, isenta de vícios originais, em meio físico.

7.4.3 Deverá constar na nota fiscal/fatura o número do Contrato Administrativo, o nome e número do banco e o número da agência e da conta corrente do CONTRATADO.

7.4.4 O CONTRATANTE deverá destacar na nota fiscal/fatura retenções tributárias, conforme legislação pertinente, e o CONTRATADO, quando a legislação assim exigir, efetuará o recolhimento de tributos, contribuições sociais e fiscais.

7.4.5 Para efeito de recebimento da nota fiscal, a LOCATÁRIO deverá apresentar certidões negativas de débitos dos órgãos competentes, relativas ao INSS, FGTS e TRABALHISTA.

7.5 Caso ocorra pagamento de valor cobrado indevidamente, a CONTRATANTE, consoante o disposto no caput do Art.42 da Lei Federal nº 8.078/1990 (Código de Proteção e Defesa do Consumidor), deverá promover a devolução de valor igual ao dobro do que se pagou em excesso,



UNIDADE SOLICITANTE:

Superintendência de Atenção em Saúde / **Distrito Sanitário** Riacho

Folha:
8/16

ETP nº **001/2025 - SA**

IDENTIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

1.1. TR nº 303/2025 - Objeto: Locação do imóvel situado à **Rua Alfa Gomes, nº 184, Bairro Durval de Barros, no Município de Contagem, Minas Gerais, matriculado sob o nº 9.025 (Lote: 2 – Quadra: 23)**, visando abrigar às instalações do **Unidade Básica de Saúde Durval de Barros**, conforme especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

acrescido dos mesmos encargos moratórios aplicados pelo CONTRATADO aos valores pagos em atraso.

7.6 Não haverá, sob hipótese alguma, pagamento antecipado.

7.7 No caso de eventual atraso de pagamento, desde que a CONTRATANTE não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, incidirá correção monetária segundo o índice oficial utilizado pelo Município de Contagem/MG, a qual correrá entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento.

7.8. DAS VEDAÇÕES

7.8.1 São expressamente vedadas à contratada:

- A contratação de servidor pertencente ao quadro de pessoal do contratante, durante a vigência do Contrato Administrativo;
- A subcontratação total ou parcial do objeto a que se refere este termo de referência;
- A veiculação de publicidade acerca do objeto deste Termo de Referência, salvo se houver prévia autorização do contratante.

8. OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES

8.1 Constituem deveres e responsabilidades do LOCATÁRIO, além das resultantes da aplicação da Lei Federal nº 14.133/2021, e da lei 8.245/91, as constantes no Termo de Referência, na proposta de locação, neste Termo de Contrato e demais normas pertinentes, e:

8.2 Pagar o aluguel da locação no prazo estipulado neste Termo de Referência;

8.3 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;

8.4 Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria fotográfica e eventuais defeitos existentes;

8.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de



UNIDADE SOLICITANTE:

Superintendência de Atenção em Saúde / **Distrito Sanitário** Riacho

Folha:
9/16

ETP nº **001/2025 - SA**

IDENTIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

1.1. TR nº 303/2025 - Objeto: Locação do imóvel situado à **Rua Alfa Gomes, nº 184, Bairro Durval de Barros, no Município de Contagem, Minas Gerais, matriculado sob o nº9.025(Lote: 2 – Quadra: 23)**, visando abrigar às instalações do **Unidade Básica de Saúde Durval de Barros**, conforme especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

8.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros, mediante notificação escrita.

8.7 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;

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

8.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;

8.10 Entregar imediatamente ao Locador os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao Locatário;

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

8.12 Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seus mandatários, mediante prévio agendamento 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;

8.13 Responsabilizar-se pela quitação dos impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para custeio de serviços de iluminação, bem como a taxa de lixo, incidentes sobre o imóvel, enquanto vigorar este contrato.



UNIDADE SOLICITANTE:

Superintendência de Atenção em Saúde / **Distrito Sanitário** Riacho

Folha:
10/16

ETP nº **001/2025 - SA**

IDENTIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

1.1. TR nº 303/2025 - Objeto: Locação do imóvel situado à **Rua Alfa Gomes, nº 184, Bairro Durval de Barros, no Município de Contagem, Minas Gerais, matriculado sob o nº 9.025 (Lote: 2 – Quadra: 23)**, visando abrigar às instalações do **Unidade Básica de Saúde Durval de Barros**, conforme especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

8.14 Fica eleito o foro da Comarca de Contagem para dirimir as dúvidas oriundas da pretensa contratação, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

8.15 O contrato oriundo da contratação deste Termo de Referência será regido pelas disposições contidas nas Leis 14.133/21 e 8.245/91,

8.16 Exercer a fiscalização do contrato à luz do disposto no § 3º do artigo 8º da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e artigos 20 a 23 do Decreto Municipal nº 847/2023.

8.17 Exigir da CONTRATADA a execução do objeto deste Termo de Referência nas idênticas condições assumidas quando da celebração do Contrato Administrativo.

8.18 Notificar a CONTRATADA, por escrito, da ocorrência de imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas no fornecimento do equipamento do objeto deste Termo de Referência, fixando prazo para correção, sob pena de serem-lhe aplicadas às sanções legais e ontraturalmente previstas.

8.19 Prestar informações e esclarecimentos, quando solicitado pela CONTRATADA.

8.20 Solicitar, acompanhar e fiscalizar a execução do objeto deste Termo de Referência.

8.21 DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

8.21.1 Constituem deveres e responsabilidades do LOCADOR, além das resultantes da aplicação da Lei Federal nº 14.133/21 e da Lei Federal nº 8.245/91, as constantes no Termo de Referência, na proposta de locação e nas demais normas pertinentes, e:

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

8.21.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, a forma e o destino do



UNIDADE SOLICITANTE:

Superintendência de Atenção em Saúde / **Distrito Sanitário** Riacho

Folha:
11/16

ETP nº **001/2025 - SA**

IDENTIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

1.1. TR nº 303/2025 - Objeto: Locação do imóvel situado à **Rua Alfa Gomes, nº 184, Bairro Durval de Barros, no Município de Contagem, Minas Gerais, matriculado sob o nº 9.025 (Lote: 2 – Quadra: 23)**, visando abrigar às instalações do **Unidade Básica de Saúde Durval de Barros**, conforme especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

imóvel;

8.21.4 Responder por vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.21.5 Auxiliar o locatário na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

8.21.6 Pagar as despesas extraordinárias do imóvel, compreendendo nestas aquelas que NÃO se refiram a gastos rotineiros ou de manutenção do imóvel, como:

8.21.7 Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, como troca de telhado, parte elétrica e hidráulica, por exemplo;

8.21.8 Pintura das fachadas, assim como em empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

8.21.9 Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;

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

8.21.11 instalação de equipamento de segurança e de incêndio.

8.21.12 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, quando houver, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

8.21.13 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

8.21.14 Pagar o prêmio de seguro complementar contrafogo, caso haja;



UNIDADE SOLICITANTE:

Superintendência de Atenção em Saúde / **Distrito Sanitário** Riacho

Folha:

12/16

ETP nº **001 /2025 - SA**

IDENTIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

1.1. TR nº 303/2025 - Objeto: Locação do imóvel situado à **Rua Alfa Gomes, nº 184, Bairro Durval de Barros, no Município de Contagem, Minas Gerais, matriculado sob o nº9.025(Lote: 2 – Quadra: 23)**, visando abrigar às instalações do **Unidade Básica de Saúde Durval de Barros**, conforme especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

8.21.15 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contrafogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

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

8.21.17 O LOCADOR tem o prazo de 05 (cinco) dias, contado do recebimento de Notificação promovida pelo LOCATÁRIO, para iniciar as reformas referentes à estrutura do imóvel, oriundas da referida Notificação.

8.21.18 Em não se cumprindo o prazo previsto no subitem anterior, deverá o LOCATÁRIO promover as reformas necessárias à estrutura do imóvel, sendo o valor desembolsado para este fim descontado no valor dos próximos aluguéis mensais, independente da anuência do LOCADOR.

8.21.19 Solicitar ao LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel, autorização para realização de vistoria pelos interessados.

8.21.20 Autorizar, por escrito, ao LOCATÁRIO, que proceda às adequações no imóvel locado, às suas expensas, necessárias ao funcionamento de equipamentos de saúde.

8.21.21 Arcar com todos os custos e encargos fiscais e comerciais que incidam ou venham a incidir, direta e indiretamente, sobre o objeto deste Termo de Referência.

8.21.22 Atender, prontamente, quaisquer solicitações e exigências do CONTRATANTE, inerentes a execução do objeto deste Termo de Referência.

8.21.23 Comparecer, sempre que convocado, no prazo de 48h (quarenta e oito horas), para tratar de assuntos relativos à execução do objeto deste Termo de Referência.

8.21.24 Comunicar, por escrito, toda e qualquer irregularidade, danos, prejuízos, ocorrência ou



UNIDADE SOLICITANTE:

Superintendência de Atenção em Saúde / **Distrito Sanitário** Riacho

Folha:
13/16

ETP nº **001/2025 - SA**

IDENTIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

1.1. TR nº 303/2025 - Objeto: Locação do imóvel situado à **Rua Alfa Gomes, nº 184, Bairro Durval de Barros, no Município de Contagem, Minas Gerais, matriculado sob o nº 9.025 (Lote: 2 – Quadra: 23)**, visando abrigar às instalações do **Unidade Básica de Saúde Durval de Barros**, conforme especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

circunstância que dificulte ou prejudique a qualidade e/ou o fornecimento do equipamento do objeto deste Termo de Referência ou comprometa a integridade do patrimônio do CONTRATANTE, a fim de possibilitar a adoção das medidas cabíveis, prestando os esclarecimentos necessários.

8.21.25 Eximir o CONTRATANTE de eventuais responsabilidades, solidária ou subsidiária, que porventura venha a ser-lhe imputada pelas obrigações ou encargos trabalhistas devidos pela CONTRATADA.

8.21.26 Disponibilizar, quando solicitado e no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, os documentos que comprovem o correto e tempestivo pagamento de todos os encargos previdenciários, trabalhistas, fiscais e comerciais decorrentes do objeto deste Termo de Referência.

8.21.27 Garantir a continuidade do fornecimento do objeto deste Termo de Referência nas mesmas condições contratuais no caso de cisão, fusão ou incorporação da CONTRATADA.

8.21.28 Manter, durante a vigência do Contrato Administrativo, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Edital de Licitação, observados os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

8.21.29 Manter o sigilo, sob pena de responsabilidade civil, penal e administrativa, sob todo e qualquer assunto de interesse do CONTRATANTE ou de terceiros, de que tomar conhecimento em razão do fornecimento do equipamento do objeto deste Termo de Referência, devendo orientar e cientificar seus empregados e preposto nesse sentido.

8.21.30 Não veicular, em nenhuma hipótese, publicidade ou qualquer outra informação acerca do fornecimento do equipamento do objeto deste Termo de Referência.

8.21.31 Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo CONTRATANTE, cujas reclamações



UNIDADE SOLICITANTE:

Superintendência de Atenção em Saúde / **Distrito Sanitário** Riacho

Folha:
14/16

ETP nº **001/2025 - SA**

IDENTIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

1.1. TR nº 303/2025 - Objeto: Locação do imóvel situado à **Rua Alfa Gomes, nº 184, Bairro Durval de Barros, no Município de Contagem, Minas Gerais, matriculado sob o nº 9.025 (Lote: 2 – Quadra: 23)**, visando abrigar às instalações do **Unidade Básica de Saúde Durval de Barros**, conforme especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

se obriga a atender prontamente, bem como dar ciência imediatamente e por escrito, de qualquer anormalidade que verificar quando da execução dos serviços.

8.21.32 Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente ao CONTRATANTE ou a terceiros, decorrentes de culpa ou dolo, quando do fornecimento e instalação do equipamento do objeto deste Termo de Referência, procedendo imediatamente a indenizações cabíveis e assumindo inteiramente o ônus decorrente.

8.21.33 Responsabilizar-se por todos os encargos de eventual demanda trabalhista, civil ou penal, relacionada ao fornecimento do objeto deste Termo de Referência, originariamente ou vinculada por prevenção, conexão ou continência.

8.21.34 Ressarcir o CONTRATANTE pelos desembolsos decorrentes de determinações judiciais ou administrativas, para satisfação de obrigações originalmente imputáveis a CONTRATADA, inclusive reclamações trabalhistas propostas por empregados ou preposto.

9. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1 O contratado que cometer qualquer das infrações previstas no artigo 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às sanções dispostas no seu artigo 156, sendo observados ainda, quando couber, o disposto nos artigos 157 a 163 da mesma Lei.

9.2 A aplicação das penalidades previstas nos incisos III e IV do caput do art. 156 da Lei Federal nº 14.133, de 2021 realizar-se-á em processo administrativo incidental ao processo de contratação ou no processo de execução contratual que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao contratado.

9.3 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a natureza e a gravidade da conduta do infrator, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

9.4 A aplicação de sanções administrativas não reduz nem isenta a obrigação do Contratado de



UNIDADE SOLICITANTE:

Superintendência de Atenção em Saúde / Distrito Sanitário Riacho

Folha:
15/16

ETP nº 001/2025 - SA

IDENTIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

1.1. TR nº 303/2025 - Objeto: Locação do imóvel situado à Rua Alfa Gomes, nº 184, Bairro Durval de Barros, no Município de Contagem, Minas Gerais, matriculado sob o nº9.025(Lote: 2 – Quadra: 23), visando abrigar às instalações do Unidade Básica de Saúde Durval de Barros, conforme especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

indenizar integralmente eventuais danos causados a Administração ou a terceiros, que poderão ser apurados no mesmo processo administrativo sancionatório, com amparo na Lei Federal nº 14.133/2021.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1 O custo estimado total desta contratação pela área técnica competente que é de R\$ 3.700,00 (três mil e setecentos reais).

10.2 O custo estimado total desta contratação que é de R\$ 44.400,00 (quarenta e quatro mil e quatrocentos reais) para suprir o período de 1 (um) ano.

O valor total para o período de 60 (sessenta) meses de locação do imóvel será de R\$ 222.000,00 (duzentos e vinte dois mil reais).

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1 As despesas decorrentes dos serviços a serem prestados objeto deste Termo de Referência, no corrente exercício, correrão na fonte 21600000 PAB FIXO. Natureza DA DESPESA: 33903600

12. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

Data:

___/___/2025

13. DE ACORDO DA SUPERINTENDÊNCIA

Data:

___/___/2025

14. CIENTE DA SUBSECRETARIA

Data:

___/___/2025

15. APROVAÇÃO DO ORDENADOR DA DESPESA



UNIDADE SOLICITANTE:

Superintendência de Atenção em Saúde / **Distrito Sanitário** Riacho

Folha:

16/16

ETP nº **001/2025 - SA**

IDENTIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

1.1. TR nº 303/2025 - Objeto: Locação do imóvel situado à [Rua Alfa Gomes, nº 184, Bairro Durval de Barros, no Município de Contagem, Minas Gerais, matriculado sob o nº9.025\(Lote: 2 – Quadra: 23\)](#), visando abrigar às instalações do [Unidade Básica de Saúde Durval de Barros](#), conforme especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

Data:

____/____/2025