



Fls.	PMPP/MT
Rub.	

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

Constitui objeto da presente contratação de locação de imóvel urbano para fins não residenciais, destinado à instalação e funcionamento do Laboratório Municipal, visando atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde e garantir a adequada prestação dos serviços laboratoriais à população usuária do Sistema Único de Saúde (SUS), com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, destinado à instalação e funcionamento do Laboratório Municipal da Secretaria Municipal de Saúde de Pedra Preta-MT.

2. NECESSIDADE, JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação justifica-se pela necessidade de disponibilizar um imóvel urbano adequado para a instalação e funcionamento do Laboratório Municipal da Secretaria Municipal de Saúde de Pedra Preta-MT, unidade responsável pela realização de exames laboratoriais essenciais ao diagnóstico, monitoramento, prevenção e tratamento de diversas condições de saúde da população usuária do Sistema Único de Saúde (SUS).

A manutenção de um espaço apropriado para o funcionamento do Laboratório Municipal é indispensável para assegurar a continuidade, a qualidade e a eficiência dos serviços prestados, observando as exigências técnicas, sanitárias, de acessibilidade e de segurança aplicáveis aos estabelecimentos de saúde. A inexistência de imóvel próprio que atenda às necessidades da Administração Municipal torna necessária a contratação de imóvel por meio de locação.

A escolha do imóvel fundamenta-se na verificação de que suas características de localização, dimensão, estrutura física e condições de utilização são compatíveis com as necessidades do serviço público, possibilitando o adequado funcionamento das atividades laboratoriais e o atendimento da demanda da Secretaria Municipal de Saúde.

Dessa forma, a contratação por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, mostra-se adequada, tendo em vista que o imóvel selecionado possui características específicas que atendem às necessidades da Administração e cuja localização e condições de uso são determinantes para o interesse público.

O objetivo da presente contratação é garantir a instalação e o pleno funcionamento do Laboratório Municipal em imóvel apto ao desenvolvimento de suas atividades, assegurando a continuidade dos serviços laboratoriais, a melhoria do atendimento aos usuários do SUS, a eficiência na prestação dos serviços públicos de saúde e o cumprimento das políticas públicas municipais voltadas à promoção, prevenção e recuperação da saúde da população.



Fls.	PMPP/MT
Rub.	

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

3. DESCRIÇÃO, QUANTIDADE E ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA DO OBJETO

ITEM	QTD	UND	DESCRIÇÃO
01	01	UND	Locação de imóvel para fins não residencial, destinado à instalação do Laboratório Municipal, contendo no mínimo: recepção, sala de espera para pacientes, banheiro acessível aos usuários, salas adequadas para coleta e processamento de exames, ambiente com condições de ventilação, iluminação e higiene compatíveis com as normas sanitárias vigentes.

A execução do objeto desta contratação, consistente na locação de imóvel para instalação e funcionamento do Laboratório Municipal, deverá observar os seguintes requisitos técnicos mínimos:

3.1. Localização

- O imóvel deverá estar situado em área urbana do Município;
- Possuir fácil acesso à população e, preferencialmente, estar localizado em região central ou próxima às unidades de saúde;
- Dispor de vias de acesso em boas condições, inclusive para pessoas com mobilidade reduzida.

3.2. Estrutura Física e Distribuição dos Ambientes

O imóvel deverá possuir, no mínimo, os seguintes ambientes:

- Recepção com área de espera compatível com a demanda;
- Sala de coleta de material biológico;
- Sala para processamento/análises laboratoriais;
- Área destinada ao armazenamento de insumos e materiais;
- Sanitários para usuários e funcionários, incluindo sanitário acessível;
- Área administrativa;
- Espaço para higienização e descarte de resíduos;
- Ambientes com dimensões adequadas para circulação e instalação de equipamentos.



PMPP/MT	
Fis.	99
Rub.	

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

3.3. Condições de Infraestrutura

- Sistema elétrico compatível com equipamentos laboratoriais;
- Abastecimento regular de água potável;
- Sistema de esgotamento sanitário;
- Ventilação e iluminação adequadas (naturais ou artificiais);
- Estrutura física em boas condições de conservação, sem infiltrações, rachaduras ou riscos estruturais;
- Piso e revestimentos adequados para ambiente de saúde (fácil higienização);
- Possibilidade de instalação de equipamentos específicos do laboratório.

3.4. Acessibilidade

- O imóvel deverá atender às normas de acessibilidade vigentes;
- Possuir acesso facilitado para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

3.5. Regularidade e Documentação

- O imóvel deverá estar devidamente regularizado perante os órgãos competentes;
- Possuir documentação que comprove a propriedade ou posse legítima;
- Estar apto à formalização de contrato de locação com a Administração Pública.

3.6. Adequação às Normas Sanitárias

- O imóvel deverá permitir adequação às normas da Vigilância Sanitária;
- Atender aos requisitos de biossegurança exigidos para funcionamento de laboratório de análises clínicas;
- Estar apto à obtenção de alvarás e licenças necessárias.

3.7. Possibilidade de Adequações

- O imóvel deverá permitir adaptações estruturais, se necessário, para atendimento das exigências técnicas e sanitárias;
- As condições para realização de eventuais adequações deverão ser previamente acordadas entre as partes.



Fls.	PMPP/MT
Rub.	100

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

4. QUANTITATIVOS

As quantidades estimadas para a futura contratação de locação de imóvel urbano para fins não residenciais, destinado à instalação e funcionamento do Laboratório Municipal, visando atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde e garantir a adequada prestação dos serviços laboratoriais à população usuária do Sistema Único de Saúde (SUS), conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento e no Termo de referência que compõe o processo, com base em critérios técnicos e objetivos, em conformidade com o art. 18, §1º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, considerando:

A definição da necessidade da presente contratação fundamenta-se:

- a) Na demanda existente por serviços laboratoriais no âmbito das Unidades Básicas de Saúde, Hospital Municipal e demais serviços de saúde do Município de Pedra Preta-MT;
- b) Na necessidade de centralização e organização dos serviços de análises clínicas em espaço físico adequado;
- c) Na inexistência ou inadequação de imóvel próprio que atenda às exigências técnicas, estruturais e sanitárias para funcionamento do Laboratório Municipal;
- d) Na necessidade de garantir atendimento contínuo, seguro e de qualidade à população usuária do Sistema Único de Saúde (SUS).

A contratação compreenderá a locação de imóvel urbano, conforme especificações abaixo:

ITEM	QTD	DESCRIÇÃO
01	01	Locação de imóvel para fins não residencial, destinado à instalação do Laboratório Municipal, contendo no mínimo: recepção, sala de espera para pacientes, banheiro acessível aos usuários, salas adequadas para coleta e processamento de exames, ambiente com condições de ventilação, iluminação e higiene compatíveis com as normas sanitárias vigentes.

A quantidade indicada refere-se a **01 (um) único imóvel**, cuja utilização será contínua durante a vigência contratual, não se tratando de fornecimento parcelado ou variável. – Aumento inesperado da demanda assistencial;



Fis.	PMPP/MT
Rub.	

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

5. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS SERVIÇOS

A presente contratação refere-se à locação de imóvel urbano para fins não residenciais, destinado à instalação e funcionamento do Laboratório Municipal, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde.

O imóvel a ser locado deverá apresentar características compatíveis com a atividade a ser desenvolvida, garantindo condições adequadas para atendimento ao público, realização de coletas e processamento de exames laboratoriais, observando os requisitos técnicos, estruturais e sanitários aplicáveis.

O imóvel deverá:

- Possuir ambientes adequados para recepção e espera de pacientes;
- Dispor de salas específicas para coleta de material biológico e realização de análises laboratoriais;
- Contar com sanitários para usuários e funcionários, incluindo acessibilidade;
- Apresentar condições de ventilação, iluminação e higiene compatíveis com as normas sanitárias vigentes;
- Possuir infraestrutura mínima (água, energia elétrica, esgotamento sanitário) em pleno funcionamento;
- Estar em boas condições de conservação e uso;
- Permitir a instalação de equipamentos laboratoriais e eventuais adaptações necessárias ao funcionamento do serviço.

A utilização do imóvel será contínua, durante toda a vigência contratual, destinando-se exclusivamente ao funcionamento do Laboratório Municipal e atividades correlatas da Secretaria Municipal de Saúde.

6. REQUISITOS TÉCNICOS MÍNIMOS

O imóvel a ser locado para instalação e funcionamento do Laboratório Municipal deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos técnicos:

6.1. Localização

- Estar situado em área urbana do Município de Pedra Preta-MT;
- Possuir fácil acesso à população, preferencialmente em região central ou próxima às unidades de saúde;
- Dispor de vias de acesso em boas condições, inclusive para pessoas com mobilidade reduzida.



PMPP/MT	
Fls.	102
Rub.	42

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

6.2. Estrutura Física

O imóvel deverá possuir ambientes compatíveis com a atividade a ser desenvolvida, incluindo, no mínimo:

- Recepção e área de espera para pacientes;
- Sala de coleta de material biológico;
- Sala para análises laboratoriais;
- Área para armazenamento de insumos;
- Sanitários para usuários e funcionários, incluindo sanitário acessível;
- Espaço administrativo;
- Área para higienização e manejo de resíduos.

6.3. Condições de Infraestrutura

- Sistema elétrico compatível com a instalação de equipamentos laboratoriais;
- Abastecimento de água potável em pleno funcionamento;
- Sistema de esgotamento sanitário adequado;
- Ventilação e iluminação adequadas (naturais ou artificiais);
- Estrutura em boas condições de conservação, sem infiltrações, rachaduras ou comprometimento estrutural;
- Piso e revestimentos compatíveis com ambientes de saúde, permitindo higienização adequada.

6.4. Adequação Sanitária

- O imóvel deverá permitir adequação às normas da Vigilância Sanitária;
- Estar apto à obtenção de alvarás e licenças necessárias ao funcionamento de laboratório de análises clínicas;
- Atender às exigências de biossegurança aplicáveis.

6.5. Regularidade do Imóvel

- Estar devidamente regularizado perante os órgãos competentes;
- Possuir documentação que comprove a propriedade ou posse legítima do locador;
- Estar livre de impedimentos para contratação com a Administração Pública.

6.6. Possibilidade de Adequações

- Permitir adaptações estruturais necessárias ao funcionamento do laboratório;
- As eventuais adequações deverão ser previamente autorizadas pelo locador, conforme estabelecido em contrato.



Fis.	PMPP/MT
Rub.	103

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

7. O não atendimento às especificações técnicas ou às condições contratuais poderá acarretar glosa no pagamento, aplicação das sanções administrativas cabíveis ou rescisão do contrato, conforme previsto neste Termo de Referência, no contrato e na legislação aplicável, especialmente na Lei nº 14.133/2021.

8. GARANTIA E MANUTENÇÃO

Por se tratar de locação de imóvel, não se aplica garantia nos moldes de fornecimento de bens, devendo, contudo, ser asseguradas condições adequadas de uso e conservação do imóvel durante toda a vigência contratual.

Responsabilidades do Locador

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso e funcionamento;
- Garantir a manutenção da estrutura física do imóvel, incluindo elementos estruturais, cobertura, paredes, instalações elétricas e hidráulicas;
- Responsabilizar-se por reparos decorrentes de vícios, defeitos anteriores à locação ou problemas estruturais;
- Assegurar que o imóvel permaneça apto ao uso a que se destina durante toda a vigência do contrato.

Responsabilidades da Contratante (Locatária)

- Zelar pela conservação do imóvel durante sua utilização;
- Realizar a manutenção preventiva e pequenos reparos decorrentes do uso regular;
- Comunicar ao locador quaisquer danos estruturais ou problemas que demandem intervenção;
- Restituir o imóvel, ao final do contrato, nas condições em que foi recebido, ressalvado o desgaste natural pelo uso.

Condições Gerais

- As responsabilidades de manutenção poderão ser detalhadas no contrato de locação;
- Eventuais benfeitorias e adequações necessárias ao funcionamento do laboratório deverão ser previamente autorizadas pelo locador.



Fis.	PMPP/MT
Rub.	

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

O descumprimento das condições de garantia ou a omissão quanto às providências corretivas poderá ensejar aplicação de glosa proporcional, sanções administrativas e, se for o caso, rescisão contratual por inadimplemento.

9. PRAZOS

PARA INÍCIO DA EXECUÇÃO DO OBJETO

O início da execução do objeto dar-se-á a partir da assinatura do contrato de locação e da formalização da entrega do imóvel pelo locador à Administração, mediante termo de recebimento.

Para início da utilização do imóvel, deverão ser atendidas as seguintes condições:

- O imóvel deverá ser entregue em perfeitas condições de uso, limpeza e conservação;
- Todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias deverão estar em pleno funcionamento;
- O imóvel deverá estar livre e desocupado, apto para imediata utilização pela Secretaria Municipal de Saúde;
- Deverá ser realizada vistoria prévia, com elaboração de relatório circunstanciado das condições do imóvel, a ser firmado pelas partes;
- O imóvel deverá estar regularizado e apto à formalização contratual;
- O locador deverá disponibilizar toda a documentação necessária à ocupação do imóvel.

O início das atividades do Laboratório Municipal ficará condicionado, quando necessário, à realização de eventuais adequações estruturais e à obtenção das licenças e alvarás exigidos pelos órgãos competentes

9. PRAZO DE ENTREGA OU DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do objeto terá início a partir da assinatura do contrato e da disponibilização do imóvel pelo locador, mediante termo de entrega, em condições adequadas de uso.

O prazo de vigência da locação será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, desde que haja interesse da Administração Pública e concordância entre as partes, nos termos da legislação vigente.

A disponibilização do imóvel deverá ocorrer em até 05 (cinco) dias contados da assinatura do contrato, devidamente desocupado e em plenas condições de funcionamento.



Fis.	PMPP/MT
Rub.	

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

A utilização do imóvel será contínua durante toda a vigência contratual, destinada exclusivamente à instalação e funcionamento do Laboratório Municipal.

10. DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

Para fins de formalização da contratação, o locador deverá apresentar os seguintes documentos:

- a) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado no órgão competente, acompanhado de todas as alterações contratuais ou da consolidação respectiva;
- b) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- c) Documento que comprove os poderes do representante legal para firmar o contrato, quando não constarem do ato constitutivo;
- d) Documento oficial de identificação e CPF do representante legal;
- e) Certidão de matrícula atualizada do imóvel ou outro documento hábil que comprove a propriedade ou a posse legítima do imóvel;
- f) Certidões de regularidade fiscal e trabalhista exigidas pela legislação vigente, quando aplicáveis.

10.2. Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista (Pessoa Jurídica)

O locador, quando pessoa jurídica, deverá apresentar:

- a) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, mediante apresentação de Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- c) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do locador, quando aplicável;
- d) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do locador;
- e) Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), quando aplicável;
- f) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), expedida pela Justiça do Trabalho;
- g) Serão aceitas certidões positivas com efeito de negativas, na forma da legislação vigente.



Fls.	PMPP/MT
Rub.	106

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

10.3. Relativos à Qualificação Econômico-Financeira:

Não será exigida qualificação econômico-financeira para a presente contratação, considerando que o objeto consiste na locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, sendo suficiente a comprovação da capacidade jurídica do locador e da regularidade documental do imóvel para a formalização da contratação.

D. Qualificação técnica:

Não será exigida qualificação técnica para a presente contratação, tendo em vista que o objeto consiste na locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A aptidão do imóvel será verificada por meio de vistoria técnica realizada pela Administração, observando-se o atendimento às características de localização, estrutura física, acessibilidade, condições de conservação e demais requisitos técnicos e sanitários estabelecidos neste Termo de Referência, bem como a comprovação da propriedade ou posse legítima do imóvel pelo locador.

11. PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

- a) Não se aplica o parcelamento do objeto da contratação, tendo em vista que se trata de locação de um único imóvel, o qual deverá atender integralmente às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde para instalação e funcionamento do Laboratório Municipal.
- b) O parcelamento da solução mostraria -se inviável técnica e economicamente, uma vez que a divisão do objeto comprometeria a funcionalidade do serviço, a logística operacional e a eficiência na prestação dos serviços laboratoriais.
- c) Dessa forma, a contratação será realizada de forma integral, considerando a necessidade de utilização contínua e exclusiva do imóvel para o fim a que se destina.

12. PESQUISA DE PREÇO

A compatibilidade do valor da locação será demonstrada por meio de avaliação prévia do imóvel, realizada conforme as disposições da Lei nº 14.133/2021, considerando as características específicas do bem, sua localização, estado de conservação, área construída, padrão construtivo, finalidade de utilização e os valores praticados no mercado imobiliário local.



Fis.	PMPP/MT
Rub.	107

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Para a definição do valor estimado da contratação poderão ser utilizados, entre outros, os seguintes elementos:

- a) Laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado ou pelo setor técnico competente da Administração;
- b) Pesquisa de mercado imobiliário, mediante levantamento de valores de locação de imóveis com características semelhantes;
- c) Avaliações ou pareceres técnicos emitidos por órgãos públicos ou profissionais especializados, quando cabíveis;
- d) Outros documentos idôneos que demonstrem a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado.

A avaliação e a pesquisa de mercado integrarão os autos do processo administrativo, servindo de fundamento para demonstrar a vantajosidade da contratação e a compatibilidade do valor do aluguel com o mercado, em atendimento ao disposto nos arts. 23 e 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

13. MODELO DE EXECUÇÃO

A execução do objeto consistirá na disponibilização, pelo locador, de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Laboratório Municipal da Secretaria Municipal de Saúde, em conformidade com as especificações estabelecidas neste Termo de Referência.

13.1. Forma de Execução

- a) O locador deverá entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, conservação, higiene e segurança, apto à imediata ocupação pela Administração;
- b) A ocupação do imóvel ocorrerá após a assinatura do contrato e a realização de vistoria inicial, mediante lavratura de Termo de Vistoria, que registrará as condições físicas do imóvel;
- c) O imóvel será destinado exclusivamente à instalação e ao funcionamento do Laboratório Municipal, sendo vedada sua utilização para finalidade diversa sem prévia autorização das partes;
- d) Eventuais adequações necessárias ao funcionamento do Laboratório Municipal poderão ser realizadas pela Administração, mediante autorização prévia do locador, quando exigida contratualmente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

13.2. Utilização do Imóvel

- a) O imóvel será utilizado de forma contínua durante toda a vigência contratual;
- b) A Secretaria Municipal de Saúde será responsável pela organização e funcionamento das atividades desenvolvidas no imóvel;
- c) A utilização do imóvel deverá observar as normas de segurança, acessibilidade, vigilância sanitária e demais legislações aplicáveis.

13.3. Manutenção

- a) O locador será responsável pelas manutenções estruturais do imóvel e pelos reparos decorrentes de vícios ou defeitos preexistentes;
- b) A Administração será responsável pela conservação do imóvel e pelos pequenos reparos decorrentes do uso normal, observadas as disposições do contrato de locação;
- c) Qualquer necessidade de intervenção estrutural deverá ser comunicada imediatamente ao locador para adoção das providências cabíveis.

13.4. Fiscalização da Execução

A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por servidor formalmente designado pela Secretaria Municipal de Saúde, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, competindo-lhe verificar o cumprimento das obrigações contratuais, acompanhar as condições de utilização do imóvel, registrar ocorrências, solicitar providências quando necessárias e atestar a execução do objeto para fins de pagamento.

14. JUSTIFICATIVA DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

A presente contratação será realizada por **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de locação de imóvel cujas características de localização, dimensão, estrutura física e condições de utilização são indispensáveis ao atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

A escolha do imóvel decorre da verificação de que suas características são compatíveis com a instalação e o funcionamento do Laboratório Municipal, atendendo às exigências técnicas, sanitárias, de acessibilidade, segurança e logística necessárias à adequada prestação dos serviços públicos de saúde.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

A inviabilidade de competição decorre da necessidade de contratação de imóvel cujas características de instalações e de localização são determinantes para o atendimento do interesse público, conforme demonstrado nos autos do processo administrativo. A escolha do imóvel está fundamentada na compatibilidade de suas características físicas, estruturais, funcionais e de localização com as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, bem como na comprovação de que seu valor de locação é compatível com os praticados no mercado, nos termos do art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

Nos termos do § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, a contratação será instruída com os documentos que comprovem a necessidade da escolha do imóvel, sua adequação às finalidades da Administração, a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado e os demais documentos exigidos pela legislação aplicável.

Dessa forma, a contratação direta mostra-se a medida mais adequada para assegurar a continuidade e a eficiência dos serviços prestados pelo Laboratório Municipal, observados os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e economicidade.

15. Critérios para Formalização da Contratação

Para fins de aceitação da contratação, serão observados os seguintes critérios:

- a) Compatibilidade do valor mensal da locação com os preços praticados no mercado imobiliário local, comprovada mediante laudo de avaliação, pesquisa de mercado ou outro documento técnico idôneo;
- b) Atendimento integral às especificações e aos requisitos técnicos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência;
- c) Adequação do imóvel às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, considerando sua localização, dimensão, estrutura física, acessibilidade, estado de conservação e condições de uso;
- d) Comprovação da propriedade ou da posse legítima do imóvel pelo locador, bem como da regularidade da documentação necessária à formalização da contratação;
- e) Aprovação do imóvel em vistoria técnica realizada pela Administração, que verificará sua aptidão para instalação e funcionamento do Laboratório Municipal;
- f) Apresentação da documentação exigida para instrução do processo de inexigibilidade de licitação, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

A contratação somente será formalizada após a comprovação de que o imóvel atende às necessidades da Administração Pública e de que o valor da locação é compatível com os preços praticados no mercado, observadas as disposições do art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

16. Justificativa da Escolha do Imóvel e do Locador



Fls.	PMPP/MT
Rub.	

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

A seleção do imóvel e do respectivo locador observará os critérios previstos no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando a demonstração de que o imóvel escolhido é o que melhor atende às necessidades da Administração Pública.

Serão observados os seguintes critérios:

- a) Compatibilidade das características do imóvel com a finalidade pretendida, especialmente quanto à localização, dimensão, distribuição dos ambientes, acessibilidade, infraestrutura e condições de conservação;
- b) Adequação do imóvel para instalação e funcionamento do Laboratório Municipal, atendendo às exigências técnicas, sanitárias e de segurança aplicáveis;
- c) Facilidade de acesso aos usuários do Sistema Único de Saúde (SUS) e localização compatível com a logística dos serviços de saúde do Município;
- d) Comprovação da propriedade ou da posse legítima do imóvel pelo locador, bem como da inexistência de impedimentos para a celebração do contrato;
- e) Compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário local, demonstrada mediante laudo de avaliação, pesquisa de mercado ou outro documento técnico idôneo;
- f) Aprovação do imóvel em vistoria técnica realizada pela Administração, atestando sua aptidão para o atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

A escolha do imóvel e do locador será devidamente motivada nos autos do processo administrativo, mediante justificativa técnica que demonstre a adequação do imóvel às necessidades da Administração e a compatibilidade do valor da locação com o mercado, em conformidade com o art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

• SUBCONTRATAÇÃO – VEDAÇÃO

É vedada a cessão, transferência ou sublocação, total ou parcial, do objeto da presente contratação sem prévia e expressa autorização da Administração.

O locador permanecerá integralmente responsável pelo cumprimento das obrigações assumidas no contrato, não podendo transferir a terceiros os direitos e deveres decorrentes da locação, salvo nas hipóteses legalmente admitidas e previamente autorizadas pela Administração.

A vedação prevista neste item não impede a contratação, pelo locador, de terceiros para a realização de serviços de manutenção, conservação ou reparos de sua responsabilidade, permanecendo, contudo, responsável perante a Administração pela adequada execução das obrigações contratuais.

• OBRIGAÇÃO DA CONTRATADA (LOCADOR)



Fls.	PMPP/MT
Rub.	<i>[assinatura]</i>

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Constituem obrigações do locador:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, conservação, higiene e segurança, apto à instalação e ao funcionamento do Laboratório Municipal;
- b) Garantir a posse mansa e pacífica do imóvel durante toda a vigência da contratação, assegurando seu uso regular pela Administração;
- c) Comprovar a propriedade ou a posse legítima do imóvel, bem como manter atualizada toda a documentação necessária à execução do contrato;
- d) Manter o imóvel em condições adequadas de utilização durante toda a vigência contratual, realizando os reparos estruturais e as manutenções que sejam de sua responsabilidade;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação que comprometam a utilização do imóvel para a finalidade contratada;
- f) Comunicar imediatamente à Administração qualquer fato que possa comprometer a utilização do imóvel ou a execução do contrato;
- g) Permitir a realização de vistorias pela Administração, mediante prévio agendamento, sempre que necessário ao acompanhamento da execução contratual;
- h) Autorizar, quando necessário e mediante prévio ajuste entre as partes, a realização de adaptações ou benfeitorias indispensáveis ao funcionamento do Laboratório Municipal, observadas as disposições contratuais;
- i) Manter, durante toda a vigência do contrato, as condições que autorizaram sua contratação, bem como cumprir integralmente as obrigações assumidas;
- j) Responsabilizar-se pelos tributos, taxas e demais encargos que, por força de lei ou do contrato, sejam de sua responsabilidade;
- k) Cumprir as demais obrigações previstas na Lei nº 14.133/2021, na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), neste Termo de Referência e no contrato.

17. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (LOCATÁRIO)

Constituem obrigações do Contratante:

- a) Receber o imóvel, após vistoria, quando constatado o atendimento às condições estabelecidas neste Termo de Referência e no contrato;
- b) Efetuar o pagamento do valor mensal da locação, na forma e nos prazos estabelecidos no contrato;
- c) Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista, qual seja, a instalação e o funcionamento do Laboratório Municipal da Secretaria Municipal de Saúde;
- d) Zelar pela conservação do imóvel, utilizando-o de forma adequada e responsabilizando-se pelos danos decorrentes de uso inadequado ou diverso da finalidade contratada;



Fis.	PMPP/MT
Rub.	112

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

e) Comunicar imediatamente ao locador a ocorrência de defeitos, vícios ou danos estruturais que demandem providências de sua responsabilidade;

f) Permitir o acesso do locador ou de seus representantes ao imóvel, mediante prévio agendamento, quando necessário para a realização de vistorias, inspeções ou reparos de sua responsabilidade;

g) Arcar com as despesas de consumo de água, energia elétrica, internet, telefonia, coleta de lixo e demais encargos decorrentes da utilização do imóvel, quando assim previsto no contrato;

h) Solicitar autorização prévia do locador para a realização de benfeitorias úteis ou alterações estruturais no imóvel, quando exigido contratualmente;

i) Designar servidor para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021;

j) Restituir o imóvel ao término da locação nas condições em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal;

k) Cumprir as demais obrigações previstas na Lei nº 14.133/2021, na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), neste Termo de Referência e no contrato.

18. CONTROLE DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO OBJETO

A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor ou comissão formalmente designada pela Administração, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, competindo-lhe verificar o cumprimento das obrigações contratuais e assegurar que o imóvel permaneça em condições adequadas para o funcionamento do Laboratório Municipal.

Compete ao fiscal do contrato:

a) Acompanhar a execução da locação, verificando o cumprimento das obrigações assumidas pelo locador e pelo contratante;

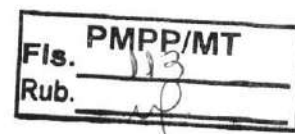
b) Realizar vistorias periódicas no imóvel, registrando as condições de conservação, segurança, acessibilidade e funcionamento das instalações;

c) Verificar se o imóvel permanece apto ao desenvolvimento das atividades do Laboratório Municipal, conforme as especificações estabelecidas neste Termo de Referência;

d) Comunicar ao locador, por escrito, a ocorrência de defeitos, vícios, danos estruturais ou quaisquer irregularidades que demandem providências de sua responsabilidade, fixando prazo para sua regularização, quando cabível;

e) Registrar em processo próprio todas as ocorrências verificadas durante a execução contratual, bem como as providências adotadas para sua solução;

f) Atestar a regular execução do contrato para fins de liquidação e pagamento das parcelas mensais da locação, desde que constatado o cumprimento das obrigações contratuais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

g) Informar à autoridade competente qualquer descumprimento contratual que possa ensejar a aplicação de sanções administrativas ou outras medidas previstas na legislação e no contrato.

O locador deverá prestar todas as informações solicitadas pela fiscalização e permitir o acesso ao imóvel, mediante prévio agendamento, sempre que necessário ao acompanhamento da execução contratual.

A fiscalização exercida pela Administração não exclui nem reduz a responsabilidade do locador pelo cumprimento integral das obrigações assumidas no contrato.

19. CONDIÇÕES E LOCAL DE DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente contratação deverá estar localizado na área urbana do Município de Pedra Preta – MT, em local de fácil acesso à população e compatível com o funcionamento do Laboratório Municipal da Secretaria Municipal de Saúde.

A disponibilização do imóvel deverá ocorrer nas seguintes condições:

a) O imóvel deverá ser entregue livre e desocupado, apto à imediata ocupação pela Administração;

b) Estar em perfeitas condições de uso, conservação, higiene e segurança, atendendo às exigências técnicas necessárias ao funcionamento do Laboratório Municipal;

c) Possuir instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito estado de funcionamento, bem como abastecimento regular de água e energia elétrica;

d) Atender às condições de acessibilidade, ventilação, iluminação e demais requisitos previstos na legislação aplicável e neste Termo de Referência;

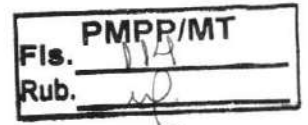
e) Permitir a instalação dos equipamentos, mobiliários e demais estruturas necessárias ao funcionamento do Laboratório Municipal;

f) Ser submetido à vistoria prévia pela Administração, com elaboração de Termo de Vistoria Inicial, no qual serão registradas as condições físicas e de conservação do imóvel, documento que integrará o processo de contratação;

g) Permanecer, durante toda a vigência contratual, em condições adequadas de utilização, cabendo ao locador realizar as manutenções estruturais e os reparos de sua responsabilidade;

h) Caso sejam necessárias adaptações ou adequações para atendimento às normas técnicas, sanitárias ou de acessibilidade, estas deverão ser previamente ajustadas entre as partes, observadas as disposições contratuais e a legislação vigente.

A entrega do imóvel somente será considerada efetivada após a realização da vistoria e a emissão do respectivo Termo de Vistoria Inicial, assinado pelas partes, atestando que o imóvel atende às condições estabelecidas neste Termo de Referência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

21. CRITÉRIOS DE CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento será efetuado mensalmente ao locador, mediante apresentação de documento de cobrança (recibo ou nota fiscal, quando aplicável), devidamente atestado pelo fiscal do contrato, após a verificação do cumprimento das obrigações contratuais.

O pagamento será realizado em até 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da documentação fiscal e do atesto pelo fiscal do contrato, observadas as normas de execução financeira da Administração.

O pagamento ficará condicionado:

- a) À efetiva disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso para o funcionamento do Laboratório Municipal;
- b) À comprovação do cumprimento das obrigações contratuais pelo locador;
- c) Ao atesto do fiscal do contrato, certificando que o imóvel permanece em condições adequadas de utilização;
- d) À apresentação da documentação fiscal exigida para a realização do pagamento, quando aplicável.

Na hipótese de incorreção ou irregularidade na documentação apresentada, o prazo para pagamento será suspenso até que o locador promova a devida regularização, sem que isso gere direito à incidência de juros ou atualização monetária em desfavor da Administração.

O pagamento será efetuado exclusivamente mediante depósito ou transferência para conta bancária de titularidade do locador, observadas as normas da Administração Pública.

Nenhum pagamento será efetuado enquanto houver pendência de obrigação contratual imputável ao locador que impeça a regular utilização do imóvel ou comprometa a execução do objeto contratado.

22. REAJUSTE

- a) O valor mensal da locação permanecerá fixo e irreajustável durante os primeiros 12 (doze) meses de vigência do contrato, contados da data de sua assinatura, nos termos do art. 134 da Lei nº 14.133/2021.
- b) Após esse período, o valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, mediante aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, desde que previsto no contrato.



Fis.	PMPP/MT
Rub.	115

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

c) O reajuste dependerá de solicitação formal do locador, acompanhada da documentação pertinente, e será analisado pela Administração quanto ao atendimento dos requisitos legais e contratuais.

d) O eventual atraso na solicitação do reajuste não gera direito à aplicação retroativa do índice, salvo quando comprovada a responsabilidade da Administração e desde que haja autorização da autoridade competente.

e) Ficam asseguradas as hipóteses de revisão do contrato para restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando ocorrerem fatos supervenientes, imprevisíveis, ou previsíveis de consequências incalculáveis, bem como nos casos de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, observadas as disposições do art. 124 da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

23. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A presente contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

As despesas decorrentes da execução do contrato correrão à conta das dotações orçamentárias consignadas no orçamento vigente da Secretaria Municipal de Saúde, vinculadas à Ficha Orçamentária nº 547, ou outra que venha a substituí-la, observadas as normas de execução orçamentária e financeira do Município.

A emissão da Nota de Empenho ocorrerá previamente à formalização da contratação, observada a existência de disponibilidade orçamentária e financeira, em conformidade com a legislação vigente.

• INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS

Constituem infrações administrativas, para fins desta contratação de locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento do Laboratório Municipal, as condutas praticadas pelo locador que resultem em descumprimento das obrigações assumidas, especialmente:

- a) deixar de disponibilizar o imóvel nas condições estabelecidas na contratação, impedindo ou prejudicando o funcionamento adequado do Laboratório Municipal;
- b) não cumprir as obrigações relativas à manutenção das condições de uso, segurança, habitabilidade e adequação do imóvel, conforme previsto na legislação aplicável;
- c) causar embaraços ou impedir a utilização regular do imóvel pela Administração Pública para a finalidade contratada;
- d) deixar de realizar, quando de sua responsabilidade, reparos ou providências necessárias à preservação da estrutura do imóvel, comprometendo a continuidade dos serviços laboratoriais;
- e) descumprir quaisquer obrigações previstas no contrato, no Termo de Referência ou na legislação vigente aplicável à locação.



PMPP/MT	
Fls.	116
Rub.	12

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

- f) locador que incorrer em infrações administrativas estará sujeito às medidas previstas na legislação aplicável, assegurados o contraditório e a ampla defesa, podendo a Administração adotar as providências necessárias para resguardar o interesse público, incluindo a aplicação de penalidades cabíveis e demais medidas administrativas previstas no instrumento contratual.
- g) A aplicação de eventuais sanções observará a gravidade da conduta, os prejuízos causados à Administração e à continuidade dos serviços públicos de saúde, bem como os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

• RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

Conduziram as pesquisas e estudos destinados a elaboração do presente TERMO DE REFERÊNCIA a servidora Valdicleia Silva de Jesus ocupante do cargo de Chefe de Planejamento e Gestão em Saúde vinculados à Secretaria de Saúde, iniciando a pesquisa a partir do Documento de Oficialização de Demanda n.15/2026 e do Estudo Técnico Preliminar.

Pedra Preta – MT, 15 de julho de 2026.

Valdicleia Silva de Jesus
Chefe de Planejamento e
Gestão em Saúde
Assinada nº 518/22

Valdicleia Silva de Jesus
Chefe de Planejamento e Gestão em Saúde