



PREFEITURA
PACAJUS

GESTÃO PARA O POVO

Estado do Ceará
Prefeitura Municipal
de Pacajus.

CNPJ:07.384.407/0001-09



TERMO DE REFERÊNCIA



TERMO DE REFERÊNCIA - TR



1. DO OBJETO:

LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACÊUTICO (CAF) LOCALIZADO NA RUA CÔNEGO EDUARDO ARARIPR, Nº 1128 CENTRO, DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE SAÚDE.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria de Saúde necessita da locação de um imóvel para o funcionamento da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF). A CAF tem por objetivo garantir a adequada armazenagem, controle, distribuição e logística dos medicamentos e insumos destinados às unidades de saúde do município e a população, assegurando o abastecimento contínuo e eficiente da rede assistencial.

A escolha do imóvel considera critérios técnicos como localização central e de fácil acesso, infraestrutura adequada ao armazenamento de produtos farmacêuticos, possibilidade de adaptações estruturais, segurança, ventilação, espaço físico compatível com a demanda da CAF e facilidade de carga e descarga de insumos. A locação é, portanto, imprescindível para a manutenção das atividades logísticas da Secretaria de Saúde, contribuindo diretamente para a qualidade do atendimento à população.

A inexigibilidade da licitação ora em análise tem a finalidade de contratar pessoa física a fim de locar bem imóvel destinado à ocupação da CAF (central de abastecimento farmacêutico), no bairro centro.

A situação em comento se embasa no art. 74, X, da Lei nº 14.133, o qual dispõe:

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 sua escolha.

Desta forma, é possível verificar que as contratações de imóveis podem ser feitas por meio de inexigibilidade de licitação, realizando uma contratação direta, quando aquele for o único capaz de atender as necessidades da administração pública.

Para tanto, no mesmo dispositivo legal mencionado, em seu parágrafo 5º, é esclarecido a forma do procedimento que deverá ser adotada para locações de imóveis, veja-se:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;



III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Sendo assim, após a identificação do imóvel que inicialmente poderia atender as necessidades da locação, foi realizado a avaliação do bem e de seu estado de conservação pelo setor de coordenação de arrecadação, fiscalização e tributação do município de Pacajus, o qual confirmou que ele é adequado para cumprir com a descrição dos requisitos necessários para contratação, tornando suas características de instalação e de localização necessárias para sua escolha.

Sem haver nenhum outro imóvel vago e apto no Município que possua a metragem e as divisões em salas que possam fornecer os serviços, e ainda estando na área urbana com fácil acesso, ficou demonstrando ser esta a melhor opção para administração pública.

Neste ínterim, o valor requerido pelos proprietários também não divergiu dos valores atualmente utilizados no mercado imobiliário, o que é positivo para administração pública, haja vista que se não for por meio da locação de imóvel, para continuar prestando os serviços ligados a Secretaria de Saúde, iria ser necessário a construção de um novo local, o que já está sendo providenciado, porém ainda sem previsão para conclusão.

Portanto, apresentados os aspectos inerentes a esta contratação, o imóvel objeto da locação é o único da área apto a atender às necessidades da Administração Pública, tendo em vista suas características.

3. DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QUANT.	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1	locação de um imóvel destinado ao funcionamento da central de abastecimento farmacêutico (caf) localizado na rua cônego eduardo araripe, nº 1128 centro. de responsabilidade da secretaria de saúde	MÊS	06	R\$ 4.500,00	R\$ 27.000,00
VALOR TOTAL				R\$	27.000,00

3.1 O prazo de vigência da contratação será de **06 (SEIS) MESES**, contados do(a) assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

3.2 O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

4. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL - PCA 2025:

O objeto da presente contratação possui previsão no Plano de contratação anual – PCA-2025 – de 06/02/2025, ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO 11/04/2025 - Id PCA PNCP: 07384407000109-0-000028/2025- Id do item no PCA 41 – classe/grupo 91 - Locação de Imóveis



5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A melhor solução para resolver o problema da prefeitura municipal de Pacajus em relação à necessidade de um imóvel destinado ao funcionamento da CAF (central de abastecimento farmacêutico) no bairro centro na cidade de Pacajus, será a locação de um imóvel onde a contratação será mediante INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento no artigo 74 – inciso V, da Lei Federal 14.133/2021, por se tratar de imóvel identificado como único apto e disponível cujas características de instalação e de localização demonstram sua singularidade para a finalidade em tela e tornam necessárias sua escolha

A inexigibilidade da licitação ora em análise tem a finalidade de contratar pessoa física a fim de locar bem imóvel destinado à ocupação da CAF (central de abastecimento farmacêutico) no bairro centro na cidade de Pacajus.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Trata-se de locação de objeto de natureza comum conforme (art. 6º, XIII da Lei nº 14.133/2021), Bens/serviços comuns são aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações reconhecidas e usuais no mercado.

6.2 É necessário que o imóvel possua: aproximadamente 504,00m² (quatrocentos e quatro metros quadrados) de área construída e aproximadamente 566,00m² (quatrocentos e sessenta e seis metros quadrados) de terreno.

6.3 Necessidade de localização na rua Cônego Eduardo Araripe, 1128 no bairro centro, bairro e rua de fácil acesso para a população e tráfego de veículos.

6.4 Localização altamente favorável e estratégica para receber o público atendido, com salas individualizadas, locais ventilados, bem como dispositivos de segurança e instalações sanitárias dentro dos padrões exigidos.

MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

7. CONDIÇÃO DE EXECUÇÃO

O prazo de vigência da contratação será **06 (SEIS) MESES**, contados do(a) assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021

7.1 LOCAL DE ENTREGA DO OBJETO:

Localização do imóvel, rua Cônego Eduardo Araripe, 1128 no bairro centro no município de Pacajus.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO



8.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8.2 A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no art. 8º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, para disciplinar a atuação de agentes públicos no desempenho de atividades de agente de contratação, membro de comissão de contratação, equipe de apoio, gestor e fiscal do contrato no âmbito da administração pública municipal direta, autárquica e fundacional

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

8.4 Fiscalização

8.5 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

9 FISCALIZAÇÃO ADMINISTRATIVA

9.1 O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

9.2 Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

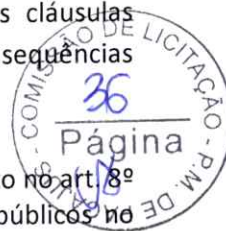
10. PRAZO DE PAGAMENTO

10.1 Os aluguéis serão pagos ao LOCADOR mensalmente, mediante a apresentação de recibos, elaborados com observância da legislação em vigor, no último dia do mês, podendo ser efetuado o pagamento até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

10.2 A parte da contratação cabe ao Município Locatário o pagamento das taxas referente a energia elétrica e consumo de água, mensalmente.

10.3 Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária

10.4 Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.





10.5 Em caso de atraso no pagamento por parte da Prefeitura de Pacajus, o valor do montante será atualizado financeiramente, e acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC (IBGE), desde a data do seu vencimento até o dia do efetivo pagamento, mediante Ordem Financeira e apresentação de nota de débito ou fatura.

11. FORMA DE PAGAMENTO

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

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

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

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

11.5 O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

12. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO PRESTADOR DE SERVIÇO E FORMA DE EXECUÇÃO

12.1 O futuro contratado será selecionado mediante INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento no artigo 74 – inciso V, da Lei Federal 14.133/2021, por se tratar de imóvel cujas características de instalação e de localização tornam necessárias sua escolha.

13. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

13.1 Para fornecimento do objeto pretendido, será exigida a seguinte documentação:

- a. Documento de identidade da pessoa física;
- b. Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- c. Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Estaduais do domicílio ou sede da Proponente;
- d. Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Municipais do domicílio ou sede da Proponente;



- e. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- f. Registro do imóvel no nome do proprietário.
- g. Comprovante de pagamento atualizado do IPTU.

14. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA/LOCADORA:

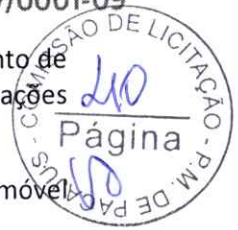
- a. Após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas;
- b. Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;
- c. Não transferir a outrem a execução do objeto e demais obrigações avançadas;
- d. O contratado obrigar-se-á, no prazo e condições estipuladas, a executar os serviços contratados pelo município;
- e. Manter, durante toda execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- f. Responsabilizar-se por todos os custos, diretos e indiretos, que incidem na execução do objeto;
- g. Indicar, por escrito, o nome, o telefone e o e-mail do preposto que será responsável por realizar e receber as comunicações do fiscal e/ou gestor do contrato;
- h. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- i. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- j. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- k. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- l. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- m. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- n. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- o. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- p. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
 - 1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - 2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;



3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
4. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- q. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;
- r. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de *condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica*, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- s. *Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas*; Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- t. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- u. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- v. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

15. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE/LOCATÁRIA:

- a. Designar servidor para exercer a função de fiscalização e acompanhamento da execução do contrato;
- b. Receber o imóvel no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;
- c. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do imóvel recebido provisoriamente com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- d. Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- e. Efetuar o pagamento à proponente vencedora no valor correspondente ao fornecimento/execução do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital;
- f. Emitir a Solicitação e a respectiva Nota de Empenho e comunicar à contratada para que efetue a entrega do bem ou prestação do serviço.
- g. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- h. 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;
- i. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- j. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;



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

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

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

n. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

o. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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;

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

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

r. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

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

1. Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

2. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

t. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

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

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

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



16. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

16.1 O custo estimado total da contratação é de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) conforme custos unitários apostos no início deste TR.

17. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

17.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Municipal, pela dotação orçamentária:

FUNÇÃO	SUB FUNÇÃO	PROGRAMA	AÇÃO	PROJETO/ATIVIDADE	UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	FONTE	CLASSIFICAÇÃO ECON.	SUBELEMENTO
10	303	0011	2.057	SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE	1301	1500100200	3.3.90.36.00	3.3.90.36.15

Pacajus/CE, 11 de abril de 2025.

Rayana Mirian de Menezes Travassos
Secretária Municipal Saúde

ELABORADO POR: MARIO ROBERTO GOMES DOS SANTOS
Coordenador de projetos básicos
Portaria 304/2025