DEFINIÇÃO DO OBJETO

TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Locação de 01 (uma) casa com estrutura ampla para **Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Depósito de Equipamentos e da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) das Secretarias Municipais de Saúde e Educação de Petrolândia/PE,** localizada na Avenida Beira Rio, Cidade de Petrolândia/PE, para atender as necessidades das Secretarias Municipais de Saúde e Educação.

2. DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

2.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Depósito de Equipamentos e da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) das Secretarias Municipais de Saúde e Educação de Petrolândia/PE, visando ao armazenamento, guarda, organização, controle e distribuição de equipamentos, materiais permanentes, mobiliários, insumos, medicamentos e demais materiais necessários ao atendimento das demandas administrativas e operacionais das referidas Secretarias, por meio de contratação direta, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021.

3. DA JUSTIFICATIVA

3.1. A inexistência de espaços físicos nos prédios públicos, por si só, justifica a locação do imóvel a particulares, considerando que as Secretarias Municipais de Saúde e Educação não possui prédio próprio.

4. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

4.1. Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

> "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."

Para configurar a inexigibilidade é indispensável: a) avaliação prévia do bem; b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos; c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.

5. DO CUSTO ESTIMADO

A Secretaria Municipal de Comunicação pagará o aluguel mensal de **R$ 5.000,00** (Cinco Mil reais), com base no Laudo de Avaliação.

Ressalte-se que, o valor mensal do aluguel tomará como parâmetro o Laudo de Avaliação a ser expedido pelo o corretor **Carlenildo Gabriel** – CRECI **Nº 17245/PE**, o qual leva em conta o preço de mercado.

6. DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Não há no Município de Petrolândia/PE imóveis pertencentes, com disponibilidade para o **Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Depósito de Equipamentos e da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) das Secretarias Municipais de Saúde e Educação de Petrolândia/PE.**

Por outro lado, a referida unidade não dispõe de prédio próprio

7. DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel que se pretende locar se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização quanto pela utilização, que atende as finalidades precípuas da contratação pretendida.

O dito imóvel tem uma área construída de 268,080 m², área total: 368 m² Imóvel: contendo 01 muro, 1 cozinha normal, 1 cozinha americana, 2 salas amplas, 1 área de serviço, área/Garagem, 3 quatros (1 Suíte), 2 banheiros sociais, 1 despensa, área gourmet, piscina (cerâmica e forro rebaixado).

8. DA CONTRATAÇÃO DIRETA

8.1 - A formalização do processo de contratação direta está prevista no art. 72, da Lei Nº 14.133/2021.

9. DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

9.1 - Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas no Projeto Básico.

10. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

I – Entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
II – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
III – Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
IV – Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;
V – Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

11. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

I – Pagar pontualmente o aluguel;
II – Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
III – Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
IV – Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
V – Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;
VI – Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;
VII – Efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, salário dos seus funcionários e encargos sociais, bem como as despesas relativas ao consumo de gás, água, energia elétrica, e IPTU e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente ao LOCADOR;
VIII – Não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula Segunda.

12. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

13.1 - A fiscalização será exercida no interesse da Administração e será da responsabilidade da FMS.

Petrolândia/PE, 10 de Julho de 2026.

_____

Welynádia Alves dos Santos
Secretária de Saúde
Portaria Nº 006/2025