



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRANGUINHO

CNPJ 18.192.906/0001-10

TERMO DE REFERÊNCIA: 055/2025.

ORIGEM: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE E PROMOÇÃO SOCIAL

TERMO DE REFERÊNCIA – TR

1. OBJETO - DESCRIÇÃO SUMÁRIA

Constitui objeto deste Termo de Referência a locação de imóvel urbano destinado à instalação de uma Farmácia Municipal localizada no Distrito de Santa Barbara do Sapucaí, em atendimento a demanda da Secretaria Municipal de Saúde e Promoção Social de Piranguinho.

1.1 QUALIFICAÇÕES QUALITATIVAS E QUANTITATIVAS

A contratação/aquisição possui as seguintes qualidades e quantidades:

1.1.1 **Quantitativo:** 01 imóvel.

ITEM/LOT E	DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL	VALOR GLOBAL
1	Imóvel comercial, entrada independente para instalação de uma Farmácia Municipal localizada no Distrito de Santa Barbara do Sapucaí, em atendimento a demanda da Secretaria Municipal de Saúde e Promoção Social de Piranguinho.	R\$1.200,00	R\$14.400,00

1.1.2 **Qualitativo:** de acordo com as especificações abaixo.

- O imóvel deverá estar localizado preferencialmente em área central ou de fácil acesso, permitindo o tráfego de veículos de pequeno e médio porte para carga e descarga.
- Piso: resistente a cargas, liso, nivelado e impermeável.
- Iluminação e ventilação adequadas, em conformidade com normas sanitárias e de segurança.
- Instalações elétricas compatíveis com equipamentos e luminárias.
- Sistema de proteção contra incêndios, conforme legislação vigente (extintores, hidrantes ou sprinklers, se aplicável).
- Documentação regular do imóvel, livre de ônus e restrições.

1.2 OBSERVANCIA DE NORMATIVOS ESPECÍFICOS:

(X) não se exige (ou não há) observância de normativos específicos

() se exige (há) observância de normativos específicos, sendo:

Em atendimento ao regramento contido no art. 20 da Lei Federal 14.133 de 2021, os itens de consumo (objeto desta planejada licitação) possuem qualidade comum e não superior àquela necessária ao cumprimento das finalidades precípuas.

2. JUSTIFICATIVA/FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO/AQUISIÇÃO

A presente despesa refere-se à locação de imóvel destinado à implantação da Farmácia Municipal no Distrito de Santa Bárbara do Sapucaí, com o objetivo de garantir à população local o acesso



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRANGUINHO

CNPJ 18.192.906/0001-10

contínuo e facilitado a medicamentos e insumos essenciais do Sistema Único de Saúde – SUS. A medida se faz necessária em caráter temporário, considerando que a atual Unidade Básica de Saúde do Distrito passará por obras de reforma e adequação, de forma a criar condições estruturais adequadas para abrigar, futuramente, a Farmácia Municipal. Assim, a locação do imóvel será realizada apenas pelo período em que perdurar o planejamento, execução e conclusão das reformas, assegurando que, ao término das obras, a farmácia seja transferida para as dependências da própria UBS, garantindo maior eficiência no uso dos recursos públicos e melhor integração dos serviços de saúde.

Essa solução apresenta-se como a alternativa mais viável para: Assegurar a continuidade da assistência farmacêutica no distrito durante o período de obras; evitar prejuízos ao atendimento da população, eliminando a necessidade de deslocamentos até a sede do município;

- Garantir o uso racional dos recursos públicos, visto que o aluguel é provisório e a farmácia será instalada em espaço público após a conclusão da reforma.
- Dessa forma, a despesa com a locação do imóvel encontra-se plenamente justificada e indispensável, representando medida provisória, eficiente e estratégica para garantir a manutenção do atendimento à população até a finalização da reforma da UBS de Santa Bárbara do Sapucaí.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Contração por Inexigibilidade de Licitação, com base na Lei 14.133 de 01 de abril de 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.

[...]

§ 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.

3.1. DOCUMENTAÇÃO ADICIONAL À PROPOSTA

Serão exigidos documentos adicionais juntamente com a proposta de preços (para análise da equipe técnica na fase de julgamento da proposta final de preços):

(X) Não

() Sim

Em caso POSITIVO (necessidade de documentos adicionais), JUSTIFICA-SE pela:

3.2 HABILITAÇÃO JURÍDICA



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRANGUINHO

CNPJ 18.192.906/0001-10

Para a locação será exigido documentos de Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional. Anexos a este termo: Cópia da Cédula de Identidade e CPF do proprietário do imóvel, Cópia do Documento que comprova posse do imóvel e Prova de Regularidade com a Fazenda Municipal.

3.3 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Não se aplica a contrato de locação.

4. EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do objeto dar-se-á mediante a efetiva disponibilização do imóvel pela LOCADORA, em plenas condições de uso, de forma contínua e regular durante toda a vigência contratual, cabendo à Administração a fiscalização para assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas.

Por sua vez, a LOCATÁRIA compromete-se a utilizar o imóvel exclusivamente para as finalidades estabelecidas neste instrumento, zelando pela sua boa conservação e efetuando o pagamento do aluguel na forma e prazos estipulados.

4.1 PRAZO DE ENTREGA

O imóvel será entregue imediato no ato da assinatura do contrato.

4.2. GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

Considerando tratar-se de contrato de locação de imóvel, cujo adimplemento se dá por meio de contraprestação mensal proporcional à utilização do imóvel, **optou-se por não exigir a apresentação de garantia contratual (caução, seguro-garantia ou fiança bancária)**, em consonância com o art. 96 da Lei nº 14.133/2021, por se revelar medida suficiente à salvaguarda do interesse público, além de evitar custos adicionais desnecessários à contratada, respeitando os princípios da economicidade e da eficiência.

4.3 PENALIDADES

O descumprimento total ou parcial das obrigações contratuais sujeitará a LOCADORA às penalidades previstas nos arts. 156 a 159 da Lei nº 14.133/2021, garantida a prévia defesa.

4.4 EXTENSÃO DAS PENALIDADES

As penalidades administrativas previstas neste contrato poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente, conforme a gravidade da infração, sem prejuízo da obrigação da LOCADORA de:

- I – Reparar todos os danos diretos e indiretos que venha a causar à Administração ou a terceiros;
- II – Arcar com perdas e danos decorrentes do inadimplemento ou execução irregular do contrato;
- III – ressarcir quaisquer valores despendidos pela Administração para assegurar a continuidade do serviço ou a recomposição do patrimônio público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRANGUINHO

CNPJ 18.192.906/0001-10

O não pagamento voluntário de valores devidos pela LOCADORA ensejará a inscrição do débito em dívida ativa, observada a legislação vigente.

4.5 DA RESCISÃO

O contrato poderá ser rescindido, de pleno direito, nos termos dos arts. 137 a 138 e 139 da Lei nº 14.133/2021, nas seguintes hipóteses:

I – Por ato unilateral e escrito da Administração, nos casos de interesse público devidamente justificado ou por descumprimento de cláusulas contratuais pela LOCADORA;

II – Por acordo entre as partes, formalizado mediante termo aditivo;

III – judicialmente, em decorrência do descumprimento contratual ou dos casos previstos em lei.

Na hipótese de rescisão motivada por inadimplemento da LOCADORA, poderá a Administração reter créditos eventualmente devidos até o limite dos prejuízos causados, sem prejuízo da aplicação das penalidades contratuais e legais cabíveis.

4.6 GESTÃO E FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

GESTOR DO CONTRATO	
Nome: Mariana Rangel Gonzaga Ribeiro	
Cargo: Secretária Municipal de Saúde e Promoção Social	
Matrícula: 1245.1	Lotação: Secretaria Municipal de Saúde

FISCAL DO CONTRATO	
Nome: Rita de Fátima Cunha	
Cargo: Diretora Técnica em Saúde	
Matrícula: 703-0	Lotação: Secretaria Municipal de Saúde

4.7. INSTRUMENTO CONTRATUAL

As obrigações decorrentes da presente Inexigibilidade de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Piranguinho, e a proponente adjudicatária, doravante denominada CONTRATADA, da Lei nº 14.133/2021, e das demais normas pertinentes.

4.5. VIGÊNCIA CONTRATUAL

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

5. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1 DA LOCATÁRIA

- Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRANGUINHO

CNPJ 18.192.906/0001-10

- c) O locatário não poderá ceder seus direitos ao presente contrato, nem emprestar ou sublocar o imóvel, no todo ou em partes sem consentimento prévio do locador.
- d) Fica expressamente vetado ao Locatário utilizar o imóvel para instalações de quaisquer outras finalidades.
- e) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- f) 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;
- g) Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- h) Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- i) Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- j) Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- k) Realizar reparo dos danos verificados no imóvel provocado por seus servidores ou usuários do Serviço de Saúde.
- l) Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- m) Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- n) Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

5.2 DO LOCADOR

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;
- b) O locador não poderá alienar o imóvel durante a execução do contrato;
- c) Deverá comunicar o Locatário sobre quaisquer impedimentos que recaiam sobre o imóvel.
- d) Pagar as despesas oriundas de IPTU.
- e) Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do local, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços.
- f) Realizar e/ou permitir as adequações necessárias nas redes elétricas.
- g) Informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, com a apresentação da documentação correspondente.

6. DOS DIREITOS

6.1 – DO LOCATÁRIO

- a) Rescindir o presente contrato unilateralmente, para melhor adequação as finalidades do interesse público respeitado os direitos do Locador;
- b) Aplicar a legislação referente aos contratos administrativos na execução deste instrumento, como também resolver os casos omissos;
- c) Adequar o imóvel às necessidades para atendimento das finalidades do objeto do presente contrato, se necessário;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRANGUINHO

CNPJ 18.192.906/0001-10

6.2 – DO LOCADOR

- a) Requerer por escrito ao Locatário a rescisão do presente contrato de locação, caso este incorra em sublocação parcial ou total, empréstimo a terceiros sem prévio e expresso consentimento do locador.

7. PAGAMENTO

- a) As parcelas mensais vencerão aos dez (10) dias do mês subsequente ao de utilização do imóvel.
- b) O pagamento a contratada será realizado por meio de depósito bancário, devendo o locador no ato da contratação apresentar os dados bancários.
- c) Os pagamentos estarão sujeitos, quando couber, à retenção na fonte dos tributos previstos em lei.

8. AQUEDAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas correrão a conta da dotação:

Rubrica Orçamentária: Ficha _____ (Fonte _____).

8.1. FONTE (ORIGEM) DOS RECURSOS:

() próprios

() vinculados

Origem do Recurso:

11. ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

O custo estimado total da contratação é de **R\$14.400,00 (Quatorze mil e quatrocentos reais)** conforme custos unitários aferidos através da Estimativa de Valor da Contratação (anexa) que é parte integrante deste Termo de Referência. O valor mensal dos pagamentos será R\$1.200,00 (Mil e duzentos reais).

12. JUSTIFICATIVA DA NÃO FORMAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Justifico que, conforme permissivo do art. 3º do Decreto Municipal 675 de 08 de janeiro de 2024, deixo de apresentar o Estudo Técnico Preliminar ante o fato de que a presente aquisição/contratação já vem se repetindo em exercícios anteriores, aliado, ainda, ao fato de que o valor estimado desta (aquisição/contratação) não ultrapassa R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

Este Termo de Referência servirá de base para a formalização do contrato de locação, observado o cumprimento integral da legislação vigente, especialmente no que tange aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e interesse público.

Piranguinho, 14 de outubro de 2025.

Mariana Rangel Gonzaga Ribeiro
Secretária Municipal de Saúde e Promoção Social