

TERMO DE REFERÊNCIA
SERVIÇOS SEM DEDICAÇÃO EXCLUSIVA DE MÃO-DE-OBRA
CONTRATAÇÃO DIRETA
INEXIGIBILIDADE Nº 059/2025 - PROCESSO Nº 267/2025

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO - (ART. 74, INCISO V, DA LEI Nº 14.133/21).

1.1 Locação de imóvel urbano localizado na Avenida Oswaldo Cruz, nº 1311, Centro, com área construída total de 163,77 m², edificado em terreno de 325,38 m², destinado ao funcionamento da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) e da Farmácia Básica Municipal Central, de acordo com as condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

ITEM	QUANT	UN	CÓDIGO	PRODUTO - COMPLEMENTO	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	12	SV	72712	Locação de imóveis	R\$ 4.300,00	R\$ 51.600,00

1.2 O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de lavratura do Termo Contratual.

1.3 O custo estimado total da contratação é de **R\$ 51.600,00 (cinquenta e um mil e seiscentos reais)**, correspondente ao período de 12 (doze) meses, conforme **Lauda Técnico de Avaliação** anexo aos autos do processo.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação visa à satisfação do interesse público, tendo em vista a inexistência de imóvel próprio adequado para o funcionamento da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF) e da Farmácia Básica Municipal Central, o que compromete a plena execução das atividades de armazenamento, distribuição e dispensação de medicamentos no âmbito do Sistema Único de Saúde – SUS. A ausência de espaço físico compatível com as exigências legais, sanitárias e operacionais pode impactar negativamente a continuidade e a eficiência dos serviços prestados à população.

A contratação mostra-se necessária para assegurar o funcionamento adequado, contínuo e eficiente da assistência farmacêutica municipal, garantindo condições apropriadas para o recebimento, armazenamento seguro, controle e distribuição de medicamentos e insumos, bem como para o atendimento direto aos usuários do SUS, especialmente aqueles em tratamento contínuo, idosos, pessoas com deficiência e demais munícipes que dependem do acesso regular aos medicamentos.

Destaca-se que a presente análise teve como ponto de partida as contratações anteriores do mesmo objeto, bem como os desafios enfrentados quanto à limitação de espaço, localização inadequada e necessidade de atendimento às normas sanitárias e de acessibilidade, aliados às atuais demandas crescentes por medicamentos e à ampliação dos serviços de saúde. Os resultados alcançados demonstraram que a disponibilização de imóvel adequado e estrategicamente localizado contribui significativamente para a melhoria da logística, do atendimento à população e da eficiência administrativa.

Nesse sentido, foram identificadas as seguintes opções e alternativas disponíveis para atendimento da necessidade administrativa:

- utilização de imóvel próprio do Município, a qual se mostrou inviável diante da inexistência de edificação disponível que atenda simultaneamente aos requisitos de localização estratégica, estrutura física adequada e conformidade com as normas sanitárias vigentes;
- aquisição ou construção de imóvel próprio, alternativa que demandaria elevado investimento financeiro e prazo incompatível com a urgência da manutenção dos serviços essenciais de assistência farmacêutica;
- locação de imóvel em região central do município, alternativa que se apresenta como a mais viável e vantajosa, por possibilitar a imediata instalação das unidades, atender às exigências técnicas e legais, facilitar o acesso da população e otimizar a logística de distribuição dos medicamentos às unidades de saúde.

Diante do exposto, a locação de imóvel revela-se a solução mais adequada para atender à necessidade da Administração Pública, assegurando a continuidade dos serviços de assistência farmacêutica e o atendimento ao interesse público, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e legalidade.

2. DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

3.1 O LOCADOR se compromete a:

3.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações constantes do laudo de avaliação;

3.1.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.3 Responder pelos vícios ou defeitos apresentados pelo imóvel em razão do tempo e desgaste natural;

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

3.1.5 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

3.1.5 Arcar com todas as dívidas existentes em relação ao imóvel, objeto da locação;

3.1.6 Efetuar o pagamento da despesa referente ao IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.

3.2 A LOCATÁRIA se compromete a:

3.2.1 Servir-se do imóvel para os fins pactuados no presente contrato e a devolvê-lo ao LOCADOR, limpo e pintado, em condições de uso, com as respectivas chaves, quando finda ou rescindida a locação;

3.2.2 Arcar com os pagamentos das faturas referente a água e energia elétrica (SAAE e CEMIG), pelo tempo que fizer uso do imóvel;

3.2.3 Promover, quando for o caso, com os pequenos reparos que decorrerem do uso pacífico do imóvel, exceto quando tratar-se de problemas estruturais.

4. MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO

4.1 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.

4.2 Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

4.3 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.

4.4 O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

4.5 A Prefeitura Municipal de Três Pontas, através de representante, exercerá a fiscalização do contrato e registrará todas as ocorrências e as deficiências verificadas em relatório, cuja cópia será encaminhada à locatária, objetivando a imediata correção das irregularidades apontadas.

4.6 As exigências e a atuação da fiscalização pela Prefeitura Municipal de Três Pontas em nada restringe a

responsabilidade, única, integral e exclusiva da licitante vencedora, no que concerne à execução do objeto do contrato.

5. DO PAGAMENTO

5.1 Pela locação ora ajustada, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a quantia mensal de R\$ R\$ 4.300,00 (quatro mil e trezentos reais), perfazendo o valor total anual de R\$ 51.600,00 (cinquenta e um mil, seiscentos reais)

5.2 O pagamento de que trata o item anterior se dará até o 5º (quinto) dia útil, por meio de depósito bancário na conta corrente do LOCADOR, contado a partir da data final do período de adimplemento de cada parcela mensal.

5.3 Cabe ao LOCADOR arcar com quais impostos, taxas ou encargos relacionados ao contrato de locação, exceto aqueles expressamente atribuídos ao LOCATÁRIO por Lei.

5.4 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a CONTRATADA não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, será adotado a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado - FGV), como índice para apuração da compensação financeira, cujo período será entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela.

6 - CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

6.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade das entregas realizadas, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados, na forma dos artigos 117 e incisos da Lei 14.133/21.

6.2. A verificação da adequação do fornecimento deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência.

6.3. O fiscal do contrato anotar 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, conforme § 1º do art. 117 da Lei 14.133/2021.

6.4. A conformidade do material a ser entregue deverá ser verificada juntamente com o documento da Contratada que contenha a relação detalhada destes, de acordo com o estabelecido neste Termo de Referência e na proposta, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: marca, qualidade e forma de uso.

6.5. A Contratada deverá manter preposto aceito pela Contratante, com poderes para solucionar demandas oriundas da execução do contrato, nos termos do art. 118 da Lei 14.133.

6.6. O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pela Contratada ensejará a aplicação de sanções administrativas na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, conforme disposto nos artigos 155 e 156 da Lei nº 14.133/21.

6.7. Fica designado(a) o(a) servidor(a) **Maxwel Rabello Pereira, MASP nº 13210, Especialista em Saúde VI – Farmácia e Bioquímica** para exercer a fiscalização e o acompanhamento do objeto do contrato, nos termos disciplinados nos art. 117 e 7º da Lei federal nº 14.133/21.

7. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

7.1 O fornecedor será selecionado por meio da realização de CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE, com fulcro no art.74, v, da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021.

7.2 JUSTIFICATIVA QUANTO A ESCOLHA DA CONTRATADA:

A escolha do imóvel localizado na Avenida Oswaldo Cruz, nº 1311, Centro, fundamenta-se em sua adequação técnica, estrutural e de localização, conforme verificado em laudo de vistoria e avaliação anexado aos autos do processo. O imóvel é o único identificado que reúne, de forma concomitante, as condições necessárias para abrigar as atividades da Farmácia Básica Municipal Central e da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF), atendendo aos requisitos de acessibilidade, segurança, espaço físico e infraestrutura adequada ao armazenamento, distribuição e dispensação de medicamentos, além de estar situado em região de fácil acesso à população e integrada aos demais serviços públicos de saúde.

O valor da locação encontra-se compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme Laudo Técnico de Avaliação, atendendo ao princípio da economicidade. Ademais, o proprietário do imóvel comprovou a titularidade e a regularidade documental exigidas para a contratação, inexistindo impedimentos legais à celebração do contrato.

Dessa forma, a contratação justifica-se pela inviabilidade de competição, uma vez que não foram identificados outros imóveis com características equivalentes que atendam plenamente às necessidades da Administração, mostrando-se a solução adotada a mais adequada ao atendimento do interesse público e à continuidade dos serviços de assistência farmacêutica no âmbito do Sistema Único de Saúde – SUS.

7.3 Para fins de contratação, deverá o fornecedor comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

7.3.1 Referente à Habilitação Jurídica:

(X) carteira de identidade;

7.3.2 Referente à Qualificação Técnica:

(X) Laudo de avaliação do imóvel;

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

8.1 A despesa decorrente da presente contratação correrá por conta da dotação orçamentária do exercício de 2025 da Secretaria Municipal de Saúde, sendo indicada a rubrica: 02.007.001.0010.0301.2053.2071.33190130 – **FICHA Nº: 463**.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente Termo de Referência constitui instrumento orientador para a contratação e execução da locação do imóvel destinado à instalação da Farmácia Básica Municipal Central e da Central de Abastecimento Farmacêutico (CAF), assegurando a observância dos princípios da legalidade, transparência, eficiência e economicidade na aplicação dos recursos públicos, em conformidade com os parâmetros estabelecidos neste documento e com a Lei nº 14.133/2021.

Três Pontas - MG, 23 de dezembro de 2025.

Maria Helena Aparecida Ribeiro

MASP nº: 663

Divisão de Compras

Secretaria Municipal de Saúde