# TERMO DE REFERÊNCIA

Objeto: Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Distribuição de Medicamentos de Guaratinguetá (CDMG).

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

O presente termo tem por objeto a locação de imóvel urbano localizado Rua Visconde do Rio Branco, nº 22, bairro Centro, destinado ao funcionamento do Centro de Distribuição de Medicamentos de Guaratinguetá de forma a garantir infraestrutura mínima adequada para armazenamento, manuseio e distribuição de medicamentos.

## 2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A contratação será realizada com base na Lei 14.133/2021, especialmente no:

- Art 10, que trata do planejamento de contratações públicas;
- Art 18, que prevê a elaboração obrigatória do Estudo Técnico Preliminar;
- Art 22, que trata o Termo de Referência como documento essencial na fase prepatória;
- Art 74, inciso II, que trata da inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de localização e instalação condicionem a sua escolha, desde que comprovada a singularidade da solução e inviabilidade de competição.

## 3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

O Centro de Distribuição de Medicamentos do Município está localizado em imóvel inapropriado para tal serviço, considerando sua infraestrutura tanto para os medicamentos como para os funcionários. O local não possui tamanho e refrigeração adequados, tampouco acessibilidade para o projeto de distribuição planejado por esta gestão.

A ausência de imóvel público disponível no Centro de Guaratinguetá ou proximidades da Secretaria da Saúde e a inexistência de alternativas similares à disposição no mercado local resultam na inviabilidade de competição, caracterizando a similaridade do imóvel localizado na Rua Visconde do Rio Branco, nº 22, Centro como solução viável e única para continuidade e qualificação do atendimento à população.

## 4. OBJETIVOS DA CONTRATAÇÃO

- Transferir a logística de medicamentos para um espaço físico adequado e funcional;
- Garantir armazenamento seguro e correto dos medicamentos dispensados;
- Atender aos requisitos mínimos de infraestrutura para o funcionamento do Centro de Distribuição de Medicamentos;
- Cumprir exigências legais, sanitárias e de acessibilidade.
-

## 5. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

O imóvel deve atender os seguintes requisitos mínimos:

- Estrutura Física
  -Possuir no mínimo 200m² de área util;
  -Divisões internas com os seguintes ambientes:
  - Área para deposito climatizado,
  - Banheiros (masculino, feminino),
  - Copa e área de apoio para funcionários.

- Infraestrutura

  - Instalações hidráulicas e elétricas em pleno funcionamento;
  - Iluminação e ventilação natural e/ou artificial adequados;
  - Condições de acessibilidade para carga e descarga;
  - Piso lavável em todas as salas;
  - Ausência de infiltrações, mofo ou comprometimento estrutural.

## 6. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua Visconde do Rio Branco, nº 22, Centro para:

- Fácil acesso a pé, por transporte público ou veiculo automotivo próprio.
- Rápido acesso à Secretaria da Saúde.

## 7. PRAZO DE LOCAÇÃO

- **Duração do contrato:** 60 (sessenta) meses com possibilidade de prorrogação, nos termos do art. 107 da Lei 14.133/2021;

- Início da vigência: a partir da assinatura do contrato e entrega do imóvel em condições de uso.

## 8. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, livre de vícios aparentes ou ocultos;
- Realizar, antes da entrega, eventuais adequações solicitadas pela Secretaria da Saúde;
- Garantir a posse mansa e pacífica do imóvel durante todo o período contratual;
- Apresentação documentação legal: matrícula atualizada, certidões negativas e comprovante de titularidade.

## 9. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (Município)

- Utilizar o imóvel exclusivamente para o funcionamento do Centro de Distribuição de Medicamentos;
- Zelar pela conservação e uso responsável do imóvel;
- Efetuar o pagamento do aluguel e encargos pactuados;
- Notificar o locador em caso de necessidade de reparos contratuais.

## 10. ESTIMATIVA DE VALOR

Devido a inexistência de imóveis similares disponíveis na região, a estimativa de valor será realizada com base em:

- Benchmarking regional de imóveis com finalidade institucional em bairros com perfil socioeconômico semelhante;
- Aplicação de valores médios por metro quadrado praticados em Guaratinguetá sujeito à validação por parecer técnico emitido pelo setor de Planejamento ou Engenharia da Prefeitura.

## 11. AVALIAÇÃO DE RISCOS

| Risco Identificado | Probabilidade | Impacto | Mitigação |
|---|---|---|---|
| Imóvel não atender requisitos após vistoria | Média | Alto | Avaliação técnica prévia obrigatória |
| Atraso na regularização documental | Baixa | Médio | Listagem prévia de documentos obrigatórios |
| Incompatibilidade entre valor estimado e pedido do locador | Média | Alto | Parecer técnico oficial balizar valor |

## 12. CRITÉRIO DE ESCOLHA DO IMÓVEL

A escolha do imóvel fundamenta-se nos seguintes critérios:

- Singularidade da localização – próximo da Secretaria da Saúde
- Adequação estrutural identificada em vistoria preliminar
- Ausência de alternativa no mercado local que atendem simultaneamente área, finalidade e localização desejadas.

## 13. DOCUMENTOS QUE INSTRUEM O PROCESSO

- Documento de Formalização de Demanda (DFD)
- Estudo Técnico Preliminar (ETP);
- Ofício de solicitação de vistoria e avaliação técnica;
- Parecer técnico de avaliação do imóvel;
- Certidões e documentos do imóvel e do proprietário;
- Declaração de disponibilidade do imóvel para locação.

## 14. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e fiscalização da execução contratual serão realizadas pelo Sr. Celso Rodrigues Zimmermann – Coordenador Administrativo e de Patrimônio da Secretaria da Saúde, conforme o art. 117 da Lei 14.133/2021, devendo ser designado um fiscal e, se necessário, um gestor formalmente designado por portaria.

Celso Zimmermann
Coordenador Administrativo
Secretaria Municipal de Saúde

Celso R. Zimmermann
***Coordenador Adm. e de Patrimônio***

Nádia Maria Magalhães Meireles
***Secretária Municipal da Saúde de Guaratinguetá***