



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem como objeto a Locação do imóvel situado na Rua José Carneiro Leão, 372, Pixete, 54735-000 - São Lourenço da Mata/PE destinado ao funcionamento da Farmácia Básica do Município e Farmácia Parceira do Estado, deste Município de São Lourenço Da Mata - PE, conforme especificações constantes neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QTD	V. UNIT.	V. TOTAL
01	Locação do imóvel situado na Rua José Carneiro Leão, 372, Pixete, 54735-000 - São Lourenço da Mata/PE destinado ao funcionamento da Farmácia Básica do Município e Farmácia Parceira do Estado, deste Município de São Lourenço Da Mata - PE, deste Município de São Lourenço Da Mata - PE	Mês	12	R\$ 2.500,00	R\$ 30.000,00
Valor Total					R\$ 30.000,00

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente locação justifica-se para atender à necessidade de Locação do imóvel situado na Rua José Carneiro Leão, 372, Pixete, 54735-000 - São Lourenço da Mata/PE destinado ao funcionamento da Farmácia Básica do Município e Farmácia Parceira do Estado, deste Município de São Lourenço Da Mata - PE, uma vez que a municipalidade não possui prédio para atender as necessidades da Secretaria de Saúde, conforme consta no Documento de Formalização de Demanda, bem como os seguintes pontos aqui destacados:

2.1.1. O imóvel objeto da locação servirá como estrutura para a Farmácia Básica do Município e Farmácia Parceira do Estado, e que, de acordo com a demandante, o mesmo atenderá as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço extremamente favoráveis e localização para o desenvolvimento de suas atividades finalísticas.

2.1.2. Eficiência operacional: espaço adequado e bem distribuído facilita o fluxo de entrada e saída de pessoas em atendimento, bem como alocação dos móveis e agentes públicos envolvidos no atendimento, imprescindível a locação do imóvel em questão, para dar continuidade e aprimorar os serviços e atividades realizadas pela Secretaria de Saúde deste Município.



2.1.3. Ponto de Referência: a boa localização do imóvel em tela é um facilitador para o funcionamento da Farmácia Básica do Município e Farmácia Parceira do Estado, sendo o ponto de referência

2.1.4. Economia de recursos: o baixo custo do aluguel do imóvel em tela em relação ao custo de uma aquisição, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar asseguram economia de recursos públicos.

2.1.5. Segurança: um imóvel adequado proporciona condições de segurança para o seu funcionamento no atendimento de suas finalidades e conservação e guarda dos bens necessários aos desenvolvimentos das atividades, protegendo contra furtos, danos causados por intempéries ou outras eventualidades.

2.1.6. Cumprimento de normas e regulamentos: a locação de um imóvel destinado à instalação da Farmácia Básica do Município e Farmácia Parceira do Estado, mobilidade e meio ambiente, garantindo que o local atenda a todos os requisitos legais.

2.2. Neste intuito, a locação ora em comento, objetiva assegurar a eficiência operacional, a segurança dos usuários, servidores e bens, e o atendimento às demandas da Farmácia Básica do Município e Farmácia Parceira do Estado, sendo o ponto de referência logístico que receberá os usuários que necessitam do apoio e serviços, conforme delineado no estudo técnico preliminar.

3. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

3.1. Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que é uma licitação com inviabilidade de competição, conforme previsto no inciso V do Art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021:

“V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

4.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Sustentabilidade:

5.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis e estão descritas no Estudo Técnico Preliminar.



Subcontratação

5.2. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia da contratação

5.3. Não haverá exigência da garantia da contratação dos [artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021](#), pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

6. DO PAGAMENTO ([art. 92, V e VI](#))

6.1. O pagamento do aluguel será efetuado pela LOCATÁRIA até o 10º (décimo) dia útil de cada mês mediante ordem bancária para crédito em conta corrente do LOCADORA.

6.2. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela Contratante, entre a data do vencimento e o efetivo adimplimento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

6.2.1. $EM = I \times N \times VP$, sendo:

6.2.2. EM = Encargos moratórios;

6.2.3. N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

6.2.4. VP = Valor da parcela a ser paga.

6.2.5. I = Índice de compensação financeira, assim apurado:

6.2.6. $I = (TX) I = (TX / 100) / 365$

6.2.7. TX = Percentual da taxa anual = Taxa SELIC vigente no momento da apuração;

7. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

7.1. O imóvel sendo o prédio localizado Rua José Carneiro Leão, 372, Pixete, 54735-000 - São Lourenço da Mata/PE, sendo o único prédio que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Farmácia Básica do Município e Farmácia Parceira do Estado, bem como atende os seguintes requisitos:

7.1.1. Área construída: 149,06 m² de área construída.

7.1.2. Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

7.1.3. Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento.

7.1.4. Imóvel em perfeitas condições de uso, devendo estar ausente de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;



7.1.5. Sistema elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais.

8. DA CONTRATAÇÃO

8.1. As obrigações decorrentes da presente Inexigibilidade de Licitação serão formalizadas por instrumento de contratual, celebrado entre o Locador e a Secretaria de Saúde de São Lourenço da Mata/PE, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e das demais normas pertinentes.

9. DO PRAZO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

9.1. O prazo de vigência do **CONTRATO** será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, admitida a prorrogação, no interesse da Administração, por períodos sucessivos.

9.2. A prorrogação da vigência será formalizada em termo aditivo e fica condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que o há interesse na manutenção do imóvel e de que as condições e os preços, considerados eventuais reajustes incidentes, permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o **LOCADOR**.

9.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9.4. É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência deste contrato, bem como sua prorrogação por prazo indeterminado, mesmo na hipótese de utilização irregular do imóvel pelo **LOCATÁRIO** depois de findo o prazo de vigência acordado.

10. DO PREÇO

10.1. O valor do aluguel será de **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**, perfazendo um valor total de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**, pelo período de 12 **(doze) meses**.

10.2. Os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (taxas de condomínios, água, esgoto, energia elétrica, tributos etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao **LOCATÁRIO** serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, no primeiro mês de vigência contrato, até a data de devolução delas, no momento do encerramento do contrato, devendo ser efetuado o pagamento pelo **LOCATÁRIO** diretamente às entidades competentes.

11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



11.1. As despesas decorrentes da locação do imóvel correrão por conta orçamentária própria, prevista no orçamento da Prefeitura Municipal de São Lourenço da Mata, para o exercício de 2025, na classificação dos seguintes códigos orçamentários:

Gestão/Unidade: Secretaria de Saúde

Programa de Trabalho: 1030104282.099 MANUTENÇÃO DOS SERVIÇOS DE SAÚDE - A.P.S

Programa de Trabalho: 1012204262.093 GESTÃO TÉCNICA E ADMINISTRATIVA DO FMS

Elemento de Despesa: 33903600 Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

12.DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

12.1. O **LOCADOR** é obrigado a:

12.1.1. Entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;

12.1.2. Realizar, junto com o **LOCATÁRIO**, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

12.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

12.1.4. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

12.1.5. Responder pelos danos ao patrimônio do **LOCATÁRIO** decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc.;

12.1.6. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

12.1.7. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

12.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

12.1.9. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;

12.1.10. Notificar o **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar alocação;

12.1.11. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;



13. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

13.1. O **LOCATÁRIO** é obrigado a:

13.1.1. Pagar pontualmente o aluguel e demais encargos exigíveis, nos prazos e condições estipuladas neste instrumento

13.1.2. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada na cláusula primeira deste instrumento;

13.1.3. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

13.1.4. Realizar, junto com o **LOCADOR**, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

13.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu conforme Termo de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

13.1.6. Comunicar ao **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

13.1.7. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, de água e esgoto, bem como as obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

13.1.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição.

14. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

14.1. O **LOCATÁRIO** poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias, ainda que sem prévia autorização ou conhecimento do **LOCADOR**, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.

14.2. As benfeitorias necessárias que forem executadas nas situações descritas no Parágrafo Primeiro, bem como as benfeitorias úteis previamente autorizadas, serão indenizadas pelo **LOCADOR** e permitem o exercício do direito de retenção.

14.3. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do **LOCADOR**, é facultado ao **LOCATÁRIO** a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado.

14.4. As benfeitorias voluptuárias apenas serão realizadas quando justificadas pelo interesse público e autorizadas previamente pelo **LOCADOR**, hipótese em que caberá indenização.



14.5. Caso não haja acordo sobre a indenização, as benfeitorias úteis e voluptuárias poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

14.6. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

14.7. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo **LOCATÁRIO** venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às suas expensas.

15.DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. O instrumento contratual poderá ser extinto nas seguintes hipóteses:

15.1.1. Por mútuo acordo entre as partes;

15.1.2. Término do prazo aludido na Cláusula Segunda;

15.1.3. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do **LOCATÁRIO** no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

15.1.4. No interesse do serviço público;

15.1.5. Na ocorrência de caso fortuito ou força maior;

15.1.6. Por inadimplemento contratual.

15.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e extinguir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento dos aluguéis correspondentes ao restante do Contrato ou quaisquer outras indenizações/multas, desde que notifique o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;

15.3. A extinção do contrato por razões de interesse público ou em decorrência de caso fortuito ou força maior, desde que ausente culpa do **LOCADOR**, ensejará o ressarcimento dos prejuízos por este regularmente comprovados;

15.4. A extinção antecipada do contrato pelo **LOCATÁRIO**, em caso de descumprimento total ou parcial de cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR** se dará sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas neste instrumento, permitida a retenção dos créditos até o limite dos prejuízos causados e das multas aplicadas.

15.5. Durante o prazo de vigência do contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

16.DA GESTÃO CONTRATUAL

16.1. O **LOCATÁRIO** designará a servidora **Ana Karoline da Silva - Matrícula: 978637** da Secretaria de Saúde, como responsável pela gestão do **CONTRATO**, que, entre outras, terá seguintes atribuições:



- 16.1.1.** Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;
- 16.1.2.** Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação da penalidade cabível, garantindo a defesa prévia ao **LOCADOR**, quando for o caso;
- 16.1.3.** Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais;
- 16.1.4.** Providenciar o pagamento das despesas decorrentes da ocupação do imóvel;
- 16.1.5.** Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente em virtude de reparos realizados que eram de responsabilidade do **LOCADOR**;
- 16.1.6.** Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados;
- 16.1.7.** Informar à autoridade demandante o prazo final do contrato para as devidas providências de elaboração de termo aditivo de prorrogação contratual, se for o caso.

17.DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

17.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a entregar o imóvel locado ao fim do contrato, nas mesmas condições em que o recebeu. Se forem constatados danos ou obras a realizar, somente depois de sanadas as eventuais irregularidades é que se considerará liberado o **LOCATÁRIO**.

18.DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

18.1. Não há no Município de São Lourenço da Mata – PE, imóveis pertencentes à Secretaria Municipal de Saúde para acomodar as necessidades da Diretoria de Transporte e o Centro de Testagem e Aconselhamento (CTA).

São Lourenço da Mata, 06 de abril de 2026.

Ana Karoline da Silva
Matrícula: 978637
Servidora da Secretaria de Saúde