



## TERMO DE REFERÊNCIA

Interessado: Secretária Municipal de Saúde de Pedro Teixeira

### 1. OBJETO

1.1. Locação de imóvel para sediar a instalação temporária da Farmácia de Minas do Município de Pedro Teixeira/MG

### 2. JUSTIFICATIVA

2.1. A Secretária Municipal de Saúde de Pedro Teixeira não possui prédio próprio e com condições de sediar a Farmácia de Minas de Pedro Teixeira, ainda que temporariamente, visto que, o prédio da sede da Farmácia de Minas está em obras de reforma de sua estrutura, portanto, necessitando de um local adequado para atendimento do público e para armazenamento dos medicamentos. Verificando-se que conforme o laudo de avaliação a estrutura do prédio atual até o momento é a única que atende as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde. Dessa forma, a locação de imóvel torna-se imprescindível para que possa continuar o atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades. É oportuna destacar que o imóvel supracitado atende os itens de: segurança; operacionalidade; a habitabilidade; saúde dos funcionários e usuários, trazendo conforto térmico, acústico e a funcionalidade.

### 3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1. Conforme o art. 74, inc. V, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

### 4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

4.1. O imóvel urbano tipo lojas comerciais nº 02 e 03 com área total de aproximadamente 41,70m<sup>2</sup>, possuindo 02 (duas) salas amplas 1 (uma) medindo 21m<sup>2</sup> e a outra 21,70m<sup>2</sup> e um banheiro em perfeito funcionamento, o imóvel está com teto, piso e paredes com pintura adequada, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras; Instalações hidrossanitárias de acordo, sem indicação de qualquer tipo de vazamento; As louças, e válvulas estão em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas; Ausência de



Prefeitura Municipal de Pedro Teixeira – MG  
Rua Professor João Lins, 447 - Alvorada - CEP 36.148-000.  
TELEFAX: (32) 3282 – 1109  
CNPJ: 18.338.228/0001-51 – e-mail: saude@pedroteixeira.mg.gov.br

trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura; Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras; os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, portanto, o imóvel está em bom estado de conservação e uso.

## **5. DA EFETIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

5.1 As obrigações decorrentes da presente Inexigibilidade de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, proveniente de minuta padrão, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Pedro Teixeira/MG doravante denominado CONTRATANTE, e a proponente adjudicatária, doravante denominada CONTRATADO, da Lei nº 14.133/2021, e das demais normas pertinentes.

## **6. DA VIGÊNCIA**

6.1. O prazo de vigência da locação será 03 (três) meses contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado em caso de necessidade e ou não conclusão das obras de reforma da Farmácia de Minas, pelo prazo necessário para conclusão da referida obra.

## **7. DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO**

7.1. O valor será o de R\$ 900,00 (novecentos reais), conforme avaliação realizada por profissional no CREA e a Secretária Municipal de Saúde.

7.2. O MUNICÍPIO pagará ao LOCADOR o aluguel mensal, O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento.

## **8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

Manutenção da Farmácia de Minas

Ficha: 422

Fonte: 1621

3.3.90.36.00.2.07.04.10.303.0007.2.0045

C/C: 14.620-X



## **9. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.**

9.1. O LOCADOR obriga-se a:

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

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

Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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;

Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.

Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;

Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 10 (dez) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;



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

## **10. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.**

10.1 o LOCATÁRIO obriga-se a:

Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;

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

Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

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

Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

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



Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;

Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

## **11. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

11.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:



- A) Advertência em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;
- B) Multa:
- b.1. Moratória de 0,5% (zero virgula cinco por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;
  - b.2. Compensatória: entre 1,00% (um por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;
    - b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;
    - b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.
    - b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021.
- C) Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:
- I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
  - II. Der causa à inexecução total do contrato;
  - III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
  - IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.



D) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

- I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;
- II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;
- V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013.

11.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

11.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

- I- a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II- as peculiaridades do caso concreto;
- III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

11.4 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

11.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

11.6. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

## **12. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.**



12.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

12.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

12.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

12.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

12.5 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

12.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

12.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.6.3 Indenizações e multas.

### **13. FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**





13.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

13.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

13.1.2. O fiscal do contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

13.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

13.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

13.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

#### **14. DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

14.1. Para a presente contratação não foi realizado Estudo Técnico Preliminar em razão da necessidade imediata da contratação.

Pedro Teixeira, 11 de janeiro de 2024.

**Mirely Cristina de Oliveira**  
Secretária Municipal de Saúde