



TERMO DE REFERÊNCIA

UNIDADE REQUISITANTE: **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ-RR

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

1.1. Para CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ABASTECIMENTO FARMACÊUTICO (CAF) EM ATENDIMENTO À SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE CANTÁ-RR.

1.2. A presente contratação dar-se-á por meio de Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no Art. 74, inciso V, c/c § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, haja vista a total inviabilidade de competição decorrente das condições geográficas e instalações singulares do imóvel, cuja escolha é tecnicamente obrigatória e insubstituível para a Administração.

1.3. O objeto desta contratação não se enquadra como bem de luxo, conforme parâmetros do Decreto Federal nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

1.4. O prazo de vigência contratual será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado sucessivamente nos termos do Art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que demonstrada a vantajosidade econômica e o interesse público na continuidade da ocupação da mesma estrutura.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação decorre da necessidade identificada e formalizada no Documento de Formalização da Demanda (DFD), aprovado pelo setor requisitante, e analisada tecnicamente por meio do Estudo Técnico Preliminar (ETP).

A Secretaria Municipal de Saúde (SEMSA) de Cantá-RR possui a obrigação legal e institucional de garantir a Assistência Farmacêutica em âmbito municipal. Atualmente, as atividades do CAF já se encontram instaladas e em pleno funcionamento no imóvel objeto deste termo, em decorrência de vínculo contratual anterior (Processo nº 024/2021 - Dispensa nº 009/2021), local que reúne todas as condições técnicas exigidas para o armazenamento de medicamentos e insumos médicos com controle de temperatura, umidade e ventilação.

2.3. O atendimento às exigências sanitárias demanda uma infraestrutura segura para evitar a perda de lotes de fármacos por acondicionamento inadequado, assegurando o cumprimento das normativas e diretrizes da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA).

2.4. A escolha do imóvel situado na Rua José Inácio de Queiroz, s/n, Centro, justifica-se tecnicamente por sua localização estratégica frontal à sede administrativa da SEMSA (localizada na Av. Renato Costa de Almeida). Essa proximidade física e imediata estabelece o nexo causal e a inviabilidade de competição, sendo fator determinante para viabilizar a fiscalização direta do estoque pela gestão, otimizar a integração logística interna e reduzir drasticamente o tempo de resposta no despacho de insumos para as Unidades Básicas de Saúde (UBS).

2.5. O levantamento de mercado demonstrou que nenhum outro imóvel na região central atende cumulativamente às exigências da NBR 9050, dimensões de palatização sanitária e, crucialmente, à exigência de localização confrontante à Secretaria, o que materializa a singularidade do objeto e justifica o afastamento do certame licitatório por inexigibilidade.

2.6. Vantajosidade Econômica: A contratação encontra-se projetada na modelagem financeira de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais, ficando a fixação definitiva do preço e a homologação de sua compatibilidade com o mercado estritamente condicionadas à futura juntada de Laudo de Avaliação Mercadológica a ser elaborado por Engenheiro Civil habilitado na fase instrutória, o qual atestará a higidez estrutural contínua do prédio.

2.7. Em cumprimento ao disposto na Lei nº 14.133/2021, informa-se que o atendimento do objeto ora apresentado se encontra devidamente alinhado e previsto no Plano de Contratações Anual (PCA 2026) do Município de Cantá-RR.

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

3.1. A solução global consiste na CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO para a imediata instalação e funcionamento do Centro de Abastecimento Farmacêutico (CAF), visando atender às necessidades estruturais, logísticas e sanitárias da Secretaria Municipal de Saúde de Cantá-RR para o exercício de 2026.

3.2. A execução contratual e o ciclo de vida do objeto abrangerão integralmente:

3.2.1. A disponibilização imediata do imóvel situado na Rua José Inácio de Queiroz, s/n, Centro, Cantá-RR, livre e desembaraçado de pessoas e coisas;

3.2.2. A manutenção, pelo locador, das condições de solidez estrutural, segurança e habitabilidade do prédio durante todo o período de vigência contratual;

3.2.3. A garantia de tráfego, acesso e área de manobra para veículos de carga e descarga destinados ao recebimento e distribuição de medicamentos e insumos médicos;

3.2.4. A viabilidade técnica de funcionamento ininterrupto (24 horas) do sistema elétrico e de climatização, essenciais para a conservação biológica dos fármacos;

3.2.5. A permissão para que a SEMSA realize adaptações e instalações de divisórias operacionais e mobiliários específicos para a segregação e palatização de medicamentos;

3.2.6. A realização de vistorias técnicas periódicas pelo Fiscal do Contrato para assegurar a conformidade do espaço com as exigências da ANVISA;

3.2.7. A restituição do imóvel ao final do vínculo contratual nas mesmas condições de conservação em que foi recebido, ressalvadas as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

3.3. Esta solução visa garantir a centralização logística, a segurança do estoque de medicamentos do município e a conformidade com as normas sanitárias vigentes, protegendo o erário contra perdas de insumos por acondicionamento inadequado.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Visando assegurar que o imóvel atenda plenamente às finalidades públicas e que o processo de contratação direta por inexigibilidade guarde total segurança jurídica, os requisitos mínimos de habilitação e execução consistem em:

a) Regularidade de Posse e Propriedade Comprovada: Apresentação de instrumento particular ou público de promessa de compra e venda (ou contrato de compra e venda definitivo), devidamente assinado pelas partes e com firmas reconhecidas, que comprove de forma inequívoca o justo título e a posse mansa e pacífica do bem em nome do Locador, ou outro instrumento jurídico hábil que outorgue poderes expressos para locar e receber os valores correlatos;

b) Regularidade Fiscal e Trabalhista do Locador: Comprovação de regularidade civil e fiscal do proprietário (seja pessoa física ou jurídica), mediante a apresentação das certidões negativas de débitos federais (RFB), estaduais (SEFAZ), municipais, regularidade perante o FGTS (se aplicável) e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);

c) Balizamento de Preços por Laudo Técnico: A manutenção da contratação estará rigorosamente vinculada à adequação ao mercado, atestada por meio de Laudo de Avaliação e

permitindo o livre trânsito de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, além de facilidade de carga e descarga;

e) Balizamento Pericial de Preços: Condicionamento da eficácia financeira do contrato à adequação mercadológica a ser formalmente validada por meio de futuro Laudo de Avaliação e Vistoria Técnica, elaborado por Engenheiro Civil habilitado nos termos da NBR 14.653, ratificando a compatibilidade do valor de R\$ 2.500,00 mensais com a realidade local.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. A execução do objeto ocorrerá mediante a disponibilização contínua e irrestrita do imóvel locado, localizado na Rua José Inácio de Queiroz, s/n, Centro, Cantá-RR, para o estrito funcionamento do Centro de Abastecimento Farmacêutico (CAF), em perfeitas condições de uso, habitabilidade, segurança e higiene.

5.1.2. O regime de execução dar-se-á por meio de uso direto do bem imóvel pela Secretaria Municipal de Saúde (SEMSA), de forma contínua, garantindo o pleno exercício das atividades administrativas e de armazenamento de medicamentos e insumos de saúde durante toda a vigência contratual.

5.1.3. As etapas de execução e continuidade da posse compreenderão:

- a) Manutenção formal da posse do imóvel pela SEMSA, imediatamente após a assinatura do Contrato e emissão da Ordem de Serviço;
- b) Realização de Vistoria de Continuidade conjunta, com a lavratura do Termo de Recebimento e Relatório Fotográfico detalhado que passará a fazer parte integrante do processo, atestando o estado real de conservação do prédio;
- c) Manutenção preventiva e corretiva das condições estruturais do imóvel (redes elétricas, hidráulica, telhado e paredes) a cargo do Locador, sempre que as avarias não decorrerem do uso normal pela Administração;
- d) Instalação e operação dos equipamentos de climatização e armazenamento farmacêutico por parte da SEMSA;
- e) Livre acesso dos servidores da assistência farmacêutica e veículos de carga para abastecimento e distribuição da rede de saúde.

5.1.4. O Locador deverá garantir o uso manso e pacífico do imóvel. Qualquer embaraço, turbção ou restrição de acesso provocada pelo Locador que comprometa as atividades do CAF ou coloque em risco a conservação dos medicamentos configurará falha contratual grave, sujeitando-o às penalidades legais e à rescisão imediata por culpa do contratado.

5.1.5. A SEMSA poderá realizar benfeitorias necessárias e adaptações de leiaute interno para atender às exigências sanitárias da ANVISA, as quais deverão ser autorizadas pelo Locador e incorporadas ou não ao imóvel conforme estipulado no instrumento contratual.

5.2. Local e forma de disponibilização do objeto:

5.2.1. O objeto contratado será disponibilizado de forma presencial e física, em endereço fixo no Município de Cantá-RR.

5.2.2. Endereço do Imóvel Locado (CAF): Rua José Inácio de Queiroz, s/n, Centro, Cantá-RR, posicionado frontalmente à sede da Secretaria Municipal de Saúde.

5.2.3. O funcionamento interno do CAF seguirá o horário de expediente regulamentar da SEMSA, podendo operar em regime de plantão ou escala diferenciada (24 horas) para recebimento de grandes lotes de medicamentos, sem que isso gere qualquer obrigação de pagamento adicional ao Locador.

5.3. Garantia da qualidade, manutenção e responsabilidade do Locador:

5.3.1. O Locador será integralmente responsável por garantir a solidez da edificação, respondendo civil e administrativamente por quaisquer vícios ocultos ou defeitos estruturais que venham a comprometer a segurança do estoque ou dos servidores.

5.3.2. O Locador (seja pessoa física ou o representante legal da pessoa jurídica proprietária) deverá manter canal direto de comunicação com o Fiscal do Contrato para atendimento de chamados de reparos estruturais urgentes.

5.3.3. Constatada a necessidade de reparo estrutural de responsabilidade do Locador (ex: infiltrações, problemas na rede elétrica principal), este deverá iniciar os serviços de correção no prazo máximo de 02 (dois) dias úteis após a notificação formal realizada pela Secretaria de Saúde.

5.3.4. O Locador obriga-se a manter, durante toda a execução do contrato, as condições de regularidade fiscal, trabalhista e de propriedade exigidas no ato da contratação direta por inexigibilidade.

6. MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

6.1. 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.

6.2. Em caso de impedimento judicial ou necessidade de suspensão temporária do contrato por interesse público, o prazo de locação será formalizado e anotado tais circunstâncias mediante termo aditivo ou simples apostila, conforme o caso.

6.3. As comunicações entre a Secretaria Municipal de Saúde (SEMSA) e o Locador devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de correio eletrônico oficial ou aplicativo de mensagens formalizado para esse fim.

6.4. A SEMSA poderá convocar o Locador para a adoção de providências estruturais e de manutenção corretiva urgentes que devam ser cumpridas de imediato no prédio do Centro de Abastecimento Farmacêutico (CAF).

6.5. Após a assinatura do contrato, o órgão poderá convocar o Locador para reunião inicial para alinhamento dos procedimentos de liberação do imóvel, entrega das chaves, formalização do laudo de vistoria inicial e apresentação dos canais diretos de fiscalização.

6.6. O adjudicatário (Locador) terá o prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de sua convocação, para assinar o Termo de Contrato de Locação, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas em lei.

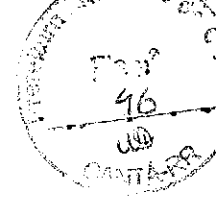
6.7. A assinatura do Termo de Contrato vincula o Locador integralmente à sua proposta de preço e às condições físicas estabelecidas neste Termo de Referência.

6.8. A execução decorrente desta contratação por inexigibilidade será acompanhada e fiscalizada por servidor formalmente designado pela Administração municipal, ou pelo respectivo substituto, nos termos do artigo 117 da Lei nº 14.133/2021.

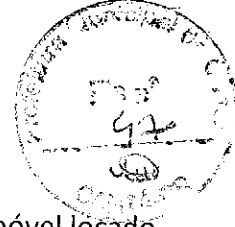
6.9. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas ao estado de conservação e uso do imóvel, determinando o que for necessário para a regularização de falhas estruturais observadas.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



- 6.10. Identificada qualquer irregularidade física no imóvel (como vazamentos, infiltrações ou falhas na rede elétrica principal), o fiscal emitirá notificação ao Locador para a imediata correção, determinando prazo razoável para a execução dos reparos.
- 6.11. O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, qualquer situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, como a necessidade de reformas estruturais de grande porte por conta do Locador.
- 6.12. No caso de ocorrências que possam inviabilizar o regular funcionamento do CAF (como sinistros ou interrupções estruturais), o fiscal comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato e à chefia da SEMSA.
- 6.13. O fiscal do contrato comunicará ao gestor, em tempo hábil, a proximidade do término do período de 12 meses da locação, com vistas à tempestiva análise de vantajosidade e prorrogação contratual, conforme o Art. 107 da Lei nº 14.133/2021.
- 6.14. O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.
- 6.15. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade do Locador pela solidez da edificação e por vícios ocultos do imóvel, inclusive perante terceiros, não implicando em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes.
- 6.16. O gestor do contrato será um servidor a ser designado, com atribuições administrativas e a função de administrar a relação contratual, competindo-lhe especialmente:
- I - Analisar a documentação de regularidade fiscal do Locador que antecede o pagamento mensal do aluguel;
 - II - Analisar os pedidos de reajuste anual do valor locatício, com base no índice oficial previsto em contrato (ex: IPCA/IGP-M);
 - III - Analisar eventuais propostas de benfeitorias necessárias e alterações contratuais, ouvido o fiscal do contrato;
 - IV - Analisar os documentos referentes ao recebimento mensal do objeto (recibo de aluguel emitido pelo proprietário);
 - V - Acompanhar o desenvolvimento do contrato através de relatórios de vistoria e regularidade predial.
- 6.17. O Locador deverá indicar no contrato o seu responsável legal, CPF/CNPJ, dados bancários exclusivos para depósito do aluguel e contatos eletrônicos atualizados para fins de notificações e comunicações formais perante esta Municipalidade.
- 6.18. Caso o Locador utilize uma imobiliária ou procurador legal para representá-lo na administração do imóvel, deverá juntar aos autos procuração pública com poderes específicos para representação, assinatura de documentos e quitação de valores.
- 6.19. Preposto
- 6.19.1. O Locador designará formalmente a si mesmo ou a um procurador legalmente constituído para atuar como interlocutor principal antes do início da vigência contratual, indicando no instrumento os poderes para recebimento de notificações e tratativas administrativas.



6.19.2. O Locador ou seu procurador não necessitará manter permanência física no imóvel locado, devendo, entretanto, garantir total disponibilidade sempre que solicitado pelo Contratante para fins de vistorias conjuntas, alinhamentos administrativos e resolução de pendências estruturais.

6.19.3. O Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do representante ou da imobiliária administradora escolhida pelo Locador, hipótese em que este deverá indicar outro interlocutor para o exercício da atividade.

6.20. Rotinas de Fiscalização

6.20.1. A execução do contrato de locação deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato ou por seu respectivo substituto formalmente designado.

6.21. Fiscalização Técnica (Predial e Sanitária)

6.21.1. O fiscal técnico acompanhará a ocupação do imóvel para que sejam cumpridas todas as condições de habitabilidade e segurança estabelecidas, de modo a assegurar as condições ideais para a operação do Centro de Abastecimento Farmacêutico (CAF).

6.21.2. O fiscal técnico anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à infraestrutura física do imóvel, descrevendo o que for necessário para a regularização de falhas ou defeitos observados na estrutura.

6.21.3. Identificada qualquer avaria ou vício estrutural de responsabilidade do proprietário, o fiscal técnico emitirá notificação para a respectiva correção física do imóvel, determinando prazo razoável para a conclusão das obras de reparo.

6.21.4. O fiscal técnico informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar tomada de decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, como danos estruturais graves causados por sinistros na edificação.

6.21.5. No caso de ocorrências físicas que possam inviabilizar o regular funcionamento do CAF ou comprometer a segurança sanitária dos medicamentos armazenados, o fiscal comunicará o fato imediatamente à gestão da SEMSA.

6.21.6. O fiscal técnico comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a proximidade do término da vigência da locação, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

6.21.7. A fiscalização técnica do imóvel abrange, ainda, rotinas de verificação do desempenho operacional da edificação, condições das instalações elétricas, hidráulicas e de climatização 24 horas.

6.21.8. A fiscalização técnica do contrato abrangerá o controle de registros documentais prediais, comunicação de sinistros estruturais e elaboração de relatórios periódicos de conformidade física ao gestor.

6.21.9. Verificação da manutenção das condições de infraestrutura do prédio em estrita conformidade com as especificações exigidas pelas normas da Vigilância Sanitária (ANVISA) e parâmetros de segurança para estocagem de fármacos.

6.21.10. Conferência periódica das condições de isolamento térmico, ausência de infiltrações, umidade ou mofo nas paredes e teto, garantindo que o ambiente preserve a integridade físico-química dos lotes de medicamentos.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



6.21.11. Registro, em relatório de vistoria próprio, das ocorrências verificadas nas instalações durante o uso do imóvel, indicando eventuais desgastes estruturais e as providências solicitadas ao proprietário.

6.21.12. Solicitação de reparo imediato ou substituição de componentes estruturais defeituosos (ex: fiação comprometida, telhas quebradas, infiltrações em banheiros) que estejam em desacordo com as exigências de prontidão predial.

6.21.13. Acompanhamento preventivo das condições de segurança patrimonial do local (portas, fechaduras e grades), monitorando eventuais vulnerabilidades e notificando o proprietário para reforço quando necessário.

6.21.14. Elaboração de relatórios periódicos de vistoria predial ao gestor do contrato, contendo informações sobre a situação geral do imóvel e recomendações para o aprimoramento da ocupação pela assistência farmacêutica.

6.22. Fiscalização Administrativa

6.22.1. O fiscal administrativo verificará mensalmente a manutenção das condições de habilitação e regularidade jurídica e fiscal do Locador, acompanhando a emissão dos empenhos, o pagamento mensal do aluguel, eventuais glosas contratuais e a formalização de apostilamento e termos aditivos de prorrogação.

6.22.2. Caso ocorra descumprimento das obrigações acessórias (como o não pagamento de taxas de responsabilidade do proprietário), o fiscal administrativo atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para as providências cabíveis.

6.22.3. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade civil do Locador pela solidez da edificação e por vícios ocultos do imóvel, inclusive perante terceiros, não implicando em corresponsabilidade da Contratante ou de seus agentes, gestores e fiscais.

6.23. Gestor do Contrato

6.23.1. Cabe ao gestor do contrato:

6.23.1.1. Coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do termo de recebimento de chaves, do laudo de vistoria inicial, do registro de ocorrências prediais, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da Administração.

6.23.1.2. Acompanhar os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas ao uso e estado de conservação do imóvel e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior aquelas que ultrapassarem a sua competência.

6.23.1.3. Acompanhar a manutenção das condições de habilitação e regularidade fiscal do Locador, para fins de empenho de despesa e pagamento mensal do aluguel, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.23.1.4. Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico e administrativo quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo Locador, com menção ao seu desempenho na manutenção da higidez do prédio e atendimento aos chamados, com base na

verificação das obrigações contratuais estabelecidas neste Termo de Referência, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

6.23.1.5. Tomar providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou setor competente, conforme o caso.

6.23.1.6. Elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a locação do imóvel e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades logísticas e sanitárias da Administração.

6.23.1.7. Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento mensal do aluguel, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão, nos termos pactuados.

6.23.2. Receber e dar encaminhamento imediato:

6.23.2.1. Às denúncias de discriminação, violência e assédio no ambiente de trabalho, conforme as diretrizes de proteção aos servidores públicos municipais e normativas vigentes;

6.23.2.2. À notificação formal ou qualquer ato jurídico de órgãos ambientais, de postura, do Ministério do Trabalho ou do Poder Judiciário que aponte irregularidades na edificação ou na conduta do Locador que possam embargar, restringir ou inviabilizar o livre funcionamento e a segurança jurídica da ocupação do Centro de Abastecimento Farmacêutico (CAF).

7. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, o Locador que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato de locação;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que resulte em grave dano à Administração, ao funcionamento do CAF ou ao interesse público de assistência farmacêutica;
- c) der causa à inexecução total do contrato (ex: recusa na entrega das chaves ou retomada injustificada do imóvel);
- d) ensejar o retardamento da entrega das chaves e do imóvel sem motivo formalmente justificado e aceito pela SEMSA;
- e) apresentar documentação imobiliária ou certidões falsas, ou prestar declaração falsa durante o processo de contratação direta ou na execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução da locação;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

7.2. Serão aplicadas ao Locador que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

7.2.1. Advertência: quando o Locador der causa à inexecução parcial do contrato por infrações leves, sempre que não se justifique a imposição de penalidade mais grave;

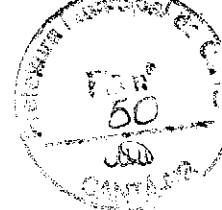
7.2.2. Impedimento de licitar e contratar: quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem anterior, retirando o direito de transacionar com o Município sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais severa;

7.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar: quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h”, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, quando a gravidade da interrupção logística da saúde justificar a penalidade.

7.3. Multas:



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



- 7.3.1. Moratória: para a infração de atraso na entrega das chaves ou na liberação do prédio (alínea “d”), correspondente a 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado calculado sobre o valor do aluguel mensal, até o limite de 10 (dez) dias;
- 7.3.2. O atraso injustificado superior a 15 (quinze) dias na entrega do imóvel em plenas condições de uso autoriza a SEMSA a promover a extinção unilateral do contrato por descumprimento, conforme o inciso I do art. 137 da Lei nº 14.133/2021;
- 7.3.3. Compensatória: para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h”, fixada em 10% (dez por cento) sobre o valor global do contrato (12 meses de locação);
- 7.3.4. Compensatória: para a inexecução total do contrato (alínea “c”), fixada em 20% (vinte por cento) sobre o valor global da contratação;
- 7.3.5. Compensatória: para as falhas de manutenção estrutural que causem grave prejuízo à operação da assistência farmacêutica (alínea “b”), fixada em 10% (dez por cento) do valor global contratado;
- 7.3.6. Compensatória: para a inexecução parcial das obrigações acessórias do Locador (alínea “a”), fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor do aluguel mensal.
- 7.4. A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência não exclui, em hipótese alguma, a obrigação do Locador de reparar integralmente os danos materiais causados ao Erário (inclusive indenização integral por eventuais perdas de lotes de medicamentos decorrentes de falhas estruturais negligenciadas pelo proprietário).
- 7.5. Todas as sanções previstas neste Termo de Referência poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.
- 7.6. Antes da aplicação de qualquer penalidade, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação formal.
- 7.7. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do aluguel eventualmente devido pela SEMSA, a diferença será retida diretamente nas parcelas mensais futuras ou cobrada judicialmente.
- 7.8. A multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de recebimento da notificação emitida pela autoridade competente.
- 7.8.1. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133/2021.
- 7.9. Para a garantia da ampla defesa e do contraditório, as notificações serão enviadas eletronicamente para os endereços de e-mail oficiais informados pelo Locador no instrumento contratual, bem como os cadastrados no Cadastro de Fornecedores do Município.
- 7.10. Os endereços eletrônicos informados no contrato serão considerados de uso contínuo e válido, não cabendo alegação de desconhecimento das comunicações a eles comprovadamente enviadas. Na dosimetria das sanções serão considerados:
- 7.10.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;
- 7.10.2. As peculiaridades do caso concreto e o impacto no abastecimento de medicamentos da rede SUS;
- 7.10.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- 7.10.4. Os danos materiais e sanitários que dela provierem para o Contratante.
- 7.11. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133/2021 que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção) serão apurados e julgados conjuntamente nos mesmos autos.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



7.12. A personalidade jurídica do Locador (caso seja imobiliária ou empresa holding proprietária) poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso de direito para encobrir ilícitos, estendendo-se os efeitos das punições aos administradores e sócios, respeitado o contraditório.

7.13. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis contados da aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) para fins de publicidade nos cadastros nacionais (CEIS/CNEP).

7.14. Os débitos do Locador para com a Administração Municipal, decorrentes de multas e indenizações não inscritos em dívida ativa, serão prioritariamente compensados e abatidos de forma direta no pagamento mensal dos aluguéis devidos pela SEMSA, em observância ao princípio da autotutela e eficiência administrativa.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

8.1. Recebimento Mensal do Objeto

8.1.1. Por se tratar de locação imobiliária de fluxo contínuo, a prestação do objeto será recebida provisoriamente, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis após o encerramento de cada mês de ocupação, pelo fiscal técnico e pelo fiscal administrativo, mediante termo detalhado que ateste a regular disponibilidade e uso do prédio, conforme os parâmetros do art. 140 e 141 da Lei nº 14.133/2021.

8.1.2. O prazo para o recebimento provisório será contado a partir do protocolo do requerimento de cobrança apresentado pelo Locador, obrigatoriamente acompanhado do recibo de aluguel (ou Nota Fiscal de locação, se pessoa jurídica) e das certidões de regularidade vigentes.

8.1.3. O fiscal técnico realizará o recebimento provisório atestando que o imóvel permaneceu em plenas condições físicas de habitabilidade e sem interrupções estruturais na operação do CAF durante o mês de referência.

8.1.4. O fiscal administrativo realizará o recebimento provisório mediante verificação de que toda a documentação fiscal e imobiliária acessória exigida encontra-se regular.

8.1.5. Para fins de liquidação financeira da despesa, será considerada a regular atestação da ocupação física realizada pelos fiscais do contrato.

8.1.6. Ao final de cada mês de locação:

8.1.6.1. O fiscal técnico deverá emitir relatório atestando a regularidade das instalações, apontando eventuais sinistros ou a necessidade de reparos estruturais não atendidos pelo Locador que possam gerar direito a glosas ou abatimentos proporcionais no valor do aluguel;

8.1.6.2. O fiscal administrativo deverá conferir a manutenção das certidões de regularidade fiscal e trabalhista do proprietário.

8.1.7. Caso o imóvel apresente vícios ocultos, infiltrações ou defeitos estruturais graves que prejudiquem parcialmente o uso do CAF, o Locador deverá corrigi-los às suas expensas, ficando a fiscalização autorizada a reter o ateste ou aplicar glosa proporcional no valor do aluguel até a completa regularização.

8.1.8. O recebimento provisório e definitivo da locação independe e fica totalmente desvinculado de qualquer rotina, transmissão de dados ou protocolos de sistemas de informação em saúde (como o SIOPS).

8.1.9. A cobrança mensal poderá ser rejeitada, no todo ou em parte, caso o Locador descumpra obrigações contratuais essenciais ou restrinja o livre acesso da SEMSA ao prédio, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

8.1.10. Quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o termo de recebimento deverá unificar a análise técnica e administrativa, sendo encaminhado diretamente à autoridade competente para fins de liquidação.



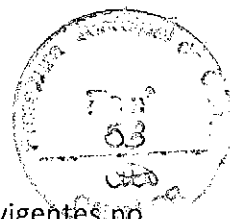
ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



- 8.1.11. O recebimento definitivo será realizado no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada, mediante Termo Detalhado de Aceite Definitivo, em estrita observância ao art. 141 da Lei nº 14.133/2021, cumprindo as seguintes etapas:
- 8.1.11.1. Analisar os relatórios de vistoria dos fiscais e validar o desempenho do imóvel na guarda segura dos insumos farmacêuticos;
- 8.1.11.2. Solicitar correções documentais ao Locador caso sejam detectadas irregularidades fiscais que obstem o regular pagamento;
- 8.1.11.3. Emitir o Termo Detalhado de Recebimento Definitivo da mensalidade da locação;
- 8.1.11.4. Autorizar o trâmite do processo para o setor financeiro da prefeitura para fins de liquidação da despesa.
- 8.1.12. Em caso de controvérsia sobre a execução ou sobre o valor a ser pago (decorrente de eventuais danos ou reformas assumidas pela SEMSA), será aplicado o disposto no art. 143 da Lei nº 14.133/2021, liberando-se imediatamente o pagamento da parcela mensal incontroversa.
- 8.1.13. Nenhum prazo de pagamento será contado enquanto o Locador deixar de sanar inconsistências formais em sua documentação ou pendências graves apontadas na estrutura física do prédio.
- 8.1.14. O recebimento mensal, provisório ou definitivo, não exclui a responsabilidade civil do Locador pela solidez, segurança e estabilidade da edificação locada.
- 8.1.15. O pagamento mensal será efetuado obrigatoriamente por meio de depósito bancário na conta corrente indicada pelo proprietário, em até 30 (trinta) dias corridos contados a partir da data de emissão do recebimento definitivo, em conformidade com o art. 141, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.
- 8.2. Liquidação da Despesa
- 8.2.1. Recebido o Recibo de Aluguel ou a Nota Fiscal (conforme a natureza jurídica do Locador), acompanhado dos relatórios de ateste da fiscalização, correrá o prazo de até 10 (dez) dias úteis para a liquidação da despesa, nos termos das normas gerais de direito financeiro da Lei Federal nº 4.320/1964 e do regulamento interno do Município.
- 8.2.2. Para fins de liquidação, o setor financeiro competente verificará a conformidade do documento de cobrança, observando rigorosamente:
- 8.2.2.1. A data de emissão e o período correspondente ao mês de ocupação do imóvel (mês de referência);
- 8.2.2.2. Os dados cadastrais do Locador e a identificação do contrato e da Secretaria Municipal de Saúde (SEMSA);
- 8.2.2.3. O valor estimado referencial de R\$ 2.500,00, sujeito à homologação definitiva e vinculação ao futuro Laudo de Avaliação Mercadológica, deduzidos eventuais abatimentos ou glosas decorrentes de reparos estruturais executados pela SEMSA e previamente autorizados;
- 8.2.2.4. O destaque de eventuais retenções tributárias na fonte cabíveis (como o Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, aplicável a pagamentos de aluguel a pessoas físicas).
- 8.2.3. Havendo erro formal no documento de cobrança ou impedimento legal à liquidação, o trâmite da despesa ficará suspenso até que o Locador proceda à devida regularização, sem qualquer ônus financeiro ou aplicação de encargos ao Município de Cantá-RR.
- 8.2.4. O documento de cobrança deverá ser obrigatoriamente instruído com as certidões de regularidade fiscal e trabalhista do Locador, verificadas por meio do Cadastro de Fornecedores do Município ou certidões oficiais emitidas pela internet, nos termos do art. 68 da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 8.2.5. A Administração Municipal consultará a regularidade do Locador para:
- 8.2.5.1. Verificar a manutenção das condições exigidas no ato da contratação direta por inexigibilidade;



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE



8.2.5.2. Identificar eventuais penalidades de suspensão ou impedimento de contratar vigentes no âmbito do Município.

8.2.6. Constatada irregularidade fiscal ou documental, o Locador será notificado formalmente para regularizar a situação no prazo de 05 (cinco) dias úteis, prorrogáveis uma vez por igual período por justificativa aceita pela SEMSA.

8.2.7. Persistindo a irregularidade documental por mais de 30 (trinta) dias e não havendo a apresentação das certidões negativas exigidas por lei, a Administração Municipal poderá instaurar processo administrativo para fins de rescisão do contrato de locação, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

8.2.8. Enquanto a Secretaria Municipal de Saúde estiver na posse direta e utilizando efetivamente o imóvel para o funcionamento do CAF, os pagamentos das parcelas incontroversas dos aluguéis serão mantidos para evitar o enriquecimento sem causa da Administração, até que haja decisão final sobre a rescisão ou regularização.

8.3. Prazo de Pagamento

8.3.1. O pagamento mensal do aluguel será efetuado em até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data de conclusão da regular liquidação da despesa pelo setor de finanças da SEMSA.

8.3.2. Em caso de atraso injustificado no pagamento por culpa exclusiva da Administração Municipal, o valor nominal da parcela devida será atualizado monetariamente com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), pro rata die, calculado desde o término do prazo regulamentar até a data do efetivo depósito bancário.

8.4. Forma de Pagamento

8.4.1. O pagamento será realizado exclusivamente por meio de ordem bancária ou transferência eletrônica, a ser creditada na conta bancária de titularidade do Locador expressamente indicada nas cláusulas do Instrumento Contratual.

8.4.2. Considera-se como data efetiva do pagamento o dia da emissão da respectiva ordem bancária pelo Fundo Municipal de Saúde de Cantá.

8.4.3. No ato do pagamento do aluguel, o Município efetuará de forma retida as deduções tributárias determinadas pela legislação federal e municipal vigentes, independentemente do perfil tributário do proprietário.

8.4.4. Caso o Locador seja pessoa jurídica e comprove formalmente sua opção pelo regime do Simples Nacional (conforme Lei Complementar nº 123/2006), não sofrerá as retenções na fonte dos tributos federais abrangidos por esse regime, devendo anexar a declaração oficial comprobatória a cada requerimento mensal de pagamento.

8.5. Antecipação de Pagamento

8.5.1. Não será admitida a antecipação de pagamento, em nenhuma hipótese, para a presente contratação de locação de imóvel urbano.

8.6. Reajuste Contratual

8.6.1. O valor mensal do aluguel poderá ser reajustado para a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro da locação, observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado a partir da data de assinatura do contrato ou do Laudo de Avaliação Técnica a ser encartado na instrução processual que balizará o preço inicial, conforme o disposto no art. 134 da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.6.2. Nos reajustes subsequentes, caso o contrato seja prorrogado nos termos do Art. 107 da Lei nº 14.133/2021, o interregno mínimo de 1 (um) ano será contado a partir da data de início dos efeitos financeiros do último reajuste aplicado.

8.6.3. O reajuste anual do aluguel será apurado mediante a aplicação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo IBGE, utilizando-se a seguinte fórmula paramétrica:



$$R = V \times \frac{(I - I_0)}{I_0}$$

Onde:

R = Novo valor do aluguel mensal reajustado;

V = Valor do aluguel contratual atual (R\$ 2.500,00);

I₀ = Índice IPCA acumulado correspondente ao mês de assinatura do contrato;

I = Índice IPCA acumulado relativo ao mês de aplicação do reajuste (aniversário do contrato).

8.6.4. No caso de atraso na divulgação do índice oficial pelo IBGE, a SEMSA aplicará provisoriamente a última variação conhecida, procedendo à liquidação da diferença tão logo o índice definitivo do mês de aniversário seja publicado.

8.6.5. Caso o IPCA venha a ser extinto ou deixe de ser calculado, será adotado em sua substituição o índice oficial que o Governo Federal determinar para contratos públicos ou, na ausência deste, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC).

8.6.6. O pedido de reajuste deverá ser formulado por escrito pelo Locador durante a vigência do contrato e antes da assinatura de eventual termo aditivo de prorrogação ou encerramento contratual, sob pena de preclusão do direito.

8.6.7. O reajuste do aluguel, uma vez preenchidos os requisitos legais e demonstrada a compatibilidade com os preços de mercado locais, será formalizado por meio de apostilamento, dispensada a celebração de termo aditivo, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

8.7. Extinção e Rescisão contratual

8.7.1. A extinção do contrato de locação poderá ocorrer por acordo amigável entre as partes (distrato), por razões de interesse público devidamente justificadas pelo Secretário de Saúde, ou nas hipóteses de inadimplemento previstas nos incisos do art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante prévia motivação formal e assegurado o contraditório e a ampla defesa.

8.7.2. Constituem motivos para a extinção unilateral da locação por parte da SEMSA:

a) O atraso injustificado do Locador superior a 15 (quinze) dias na entrega das chaves ou na liberação do prédio após a ordem de serviço;

b) A ocorrência de defeitos estruturais graves ou sinistros no imóvel que o tornem parcial ou totalmente debitável ou inseguro para o armazenamento de medicamentos (CAF), caso o Locador se recuse a realizar os reparos urgentes notificados;

c) A perda da propriedade do imóvel por ato judicial, penhora ou desapropriação que turbe o uso manso e pacífico do bem pela Administração.

8.7.3. O Locador poderá requerer a extinção do contrato caso a Administração Municipal atrase o pagamento do aluguel por prazo superior a 2 (dois) meses, contados da data da regular liquidação, ressalvadas as hipóteses de calamidade pública ou atrasos motivados pelo próprio proprietário por falta de regularidade fiscal.

8.7.4. A extinção motivada por inadimplemento será formalizada por ato unilateral da Administração Pública, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas e multas compensatórias previstas no Item 7 deste Termo de Referência

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

9.1. O Locador obriga-se formalmente a:

9.2. Disponibilizar o imóvel localizado na Rua José Inácio de Queiroz, s/n, Centro, Cantá-RR, em plenas condições de habitabilidade, higiene, solidez e segurança para a continuidade operacional e pleno funcionamento do Centro de Abastecimento Farmacêutico (CAF), assegurando a manutenção ininterrupta da posse direta pela SEMSA após a emissão da Ordem de Serviço.

9.3. Apresentar e manter arquivada no processo administrativo toda a documentação comprobatória da regularidade imobiliária do bem e legitimidade do proprietário, abrangendo:

- a) Apresentação de instrumento particular ou público de promessa de compra e venda (ou contrato de compra e venda definitivo;
- b) Documentação pessoal (se pessoa física) ou atos constitutivos atualizados (se pessoa jurídica) que comprovem a capacidade legal para firmar o contrato;
- c) Comprovante de regularidade fiscal e trabalhista a cada requerimento mensal de pagamento do aluguel.

9.4. Responder civil e administrativamente por todos os vícios ocultos, defeitos na estrutura da edificação (como falhas graves em telhados, rachaduras em paredes ou problemas na fiação elétrica principal) que comprometam o acondicionamento seguro dos insumos farmacêuticos ou a integridade física dos servidores da SEMSA.

9.5. Providenciar, por sua conta e risco, o início dos reparos estruturais urgentes no prazo máximo de 02 (dois) dias úteis após ser formalmente notificado pela fiscalização do contrato, sob pena de aplicação de sanções contratuais ou abatimento proporcional dos valores no pagamento do aluguel.

9.6. Assegurar à Secretaria Municipal de Saúde o uso manso, pacífico e ininterrupto do bem locado durante as 24 (vinte e quatro) horas do dia, abstendo-se de praticar qualquer ato de turbacão ou restrição de acesso que prejudique a logística de saúde do município.

9.7. Manter, durante toda a vigência da locação, as condições de habilitação e regularidade jurídica exigidas para a contratação direta por inexigibilidade, em estrita observância ao art. 121 da Lei Federal nº 14.133/2021.

9.8. Atender prontamente às convocações, notificações e solicitações emitidas pelo Fiscal ou Gestor do Contrato, prestando esclarecimentos e fornecendo os dados bancários corretos para depósito do aluguel.

10. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

10.1. A Contratante (Secretaria Municipal de Saúde) obriga-se a:

10.2. Utilizar o imóvel locado exclusivamente para a finalidade pública prevista, qual seja, a instalação, armazenamento, fracionamento e distribuição logística do Centro de Abastecimento Farmacêutico (CAF), zelando pela sua conservação como se próprio fosse.

10.3. Exigir o fiel cumprimento de todas as condições estabelecidas neste Termo de Referência, notificando o proprietário sobre qualquer anomalia constatada na estrutura do prédio.

10.4. Designar formalmente, por meio de ato administrativo, o servidor responsável por acompanhar, fiscalizar e gerenciar o contrato de locação, registrando em relatório próprio todas as vistorias técnicas periódicas efetuadas nas dependências do imóvel.

10.5. Notificar o Locador, por escrito e em tempo hábil, acerca de eventuais falhas, infiltrações ou imperfeições de ordem estrutural verificadas no imóvel, estipulando prazo razoável para que o proprietário providencie os reparos necessários.

10.6. Efetuar o pagamento mensal do aluguel fixado em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) nas condições e prazos pactuados no Item 8 deste termo, mediante a regular liquidação da despesa e ateste de que o prédio permaneceu disponível para uso.

10.7. Arcar com as despesas ordinárias decorrentes do uso efetivo do imóvel durante o período de ocupação, tais como consumo de energia elétrica, fornecimento de água, esgoto, serviços de internet, manutenções rotineiras de conservação interna.

10.8. Restituir o imóvel ao Locador, ao término do período de locação, no mesmo estado de conservação em que o recebeu (registrado no Laudo de Vistoria Inicial), ressalvadas as deteriorações naturais decorrentes do uso regular do bem e do transcurso do tempo.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO

11.1. Da Inexigibilidade de Licitação

11.1.1. A presente contratação será realizada de forma direta por via de Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no Art. 74, inciso V, c/c § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021. A escolha direta do imóvel urbano e de seu respectivo proprietário (Locador) justifica-se em razão da inviabilidade de competição gerada pela singularidade das instalações físicas do prédio e de sua localização estratégica frontal à sede administrativa da SEMSA, requisito técnico-operacional indispensável e insubstituível para a instalação do Centro de Abastecimento Farmacêutico (CAF).

11.2. Exigências de Habilitação do Locador

11.2.1. Para fins de regularidade e assinatura do instrumento contratual de locação, o proprietário indicado comprovará os requisitos de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista preconizados na Lei nº 14.133/2021, bem como a prova de propriedade plena do imóvel (Matrícula e Certidão de Ônus Reais atualizada), cujos documentos e laudos técnicos correspondentes deverão estar encartados nos presentes autos.

12. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

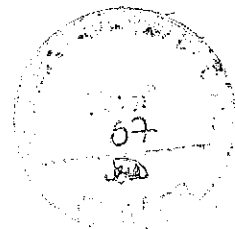
12.1. O valor estimado da presente contratação foi definido com base no Laudo de Avaliação Mercadológica e Vistoria Técnica elaborado pelo Engenheiro Civil Rannieri Schneider Leite de Lima, refletindo com exatidão os preços reais de locação vigentes no município de Cantá-RR.

12.2. Adota-se a seguinte composição de custos para fins de empenho e liquidação mensal da despesa de locação:

ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	QTD	UND	VALOR UNITÁRIO ESTIMADO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA JOSÉ INÁCIO DE QUEIROZ, S/N, CENTRO, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ABASTECIMENTO FARMACÊUTICO (CAF), EM ATENDIMENTO ÀS NECESSIDADES LOGÍSTICAS E SANITÁRIAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE CANTÁ-RR.	12	MESES	R\$ 2.500,00	R\$ 30.000,00

12.3. Dessa forma, o custo estimado total da contratação para o período inicial de vigência é de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), resultado da multiplicação do valor da parcela mensal de aluguel pelo quantitativo de meses previsto para a locação.

12.4. O valor pactuado permanecerá fixo e irrevogável pelo período mínimo de 12 (doze) meses, servindo a tabela acima como balizador oficial para a emissão das respectivas notas de empenho ordinárias e cronograma de desembolso financeiro do Fundo Municipal de Saúde.



13. FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

13.1. O Locador terá o prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contado a partir da data de sua convocação oficial, para assinar o instrumento de Termo de Contrato de Locação, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas em lei. A convocação para a assinatura poderá ser formalizada por meio eletrônico oficial, observadas as disposições regulamentares do Art. 95 da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.2. O prazo para assinatura poderá ser prorrogado por igual período, uma única vez, mediante solicitação formal e devidamente justificada pelo Locador e aceita pela Administração Municipal.

13.3. A assinatura do instrumento contratual vincula o Locador integralmente ao valor locatício acordado e a todas as condições estruturais, sanitárias e dominiais estabelecidas neste Termo de Referência.

14. VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

14.1. O prazo de vigência inicial da presente locação será de 12 (doze) meses, contado a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente conforme as hipóteses específicas previstas no Art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante prévia justificativa técnica da Secretaria Municipal de Saúde que demonstre o interesse público e a necessidade de permanência do CAF na mesma estrutura física.

14.2. A prorrogação contratual estará estritamente condicionada à demonstração da vantajosidade econômica da manutenção do aluguel, mediante renovação ou atualização do Laudo de Avaliação Mercadológica por engenheiro habilitado, sendo permitida a negociação de condições de reajuste com o Locador com base no IPCA acumulado, conforme previsto no Item 8.6 deste termo.

14.3. O Locador não possui direito subjetivo à prorrogação contratual, sendo ato discricionário da Administração Pública a continuidade ou não da locação do imóvel ao término de cada período de vigência.

14.4. A prorrogação da contratação de locação será formalizada obrigatoriamente mediante a celebração de Termo Aditivo, antecedido de parecer jurídico favorável e demonstração da regularidade fiscal do proprietário.

14.5. A locação imobiliária não poderá ser prorrogada caso o Locador se encontre punido e com efeitos vigentes de sanção de declaração de inidoneidade ou impedimento para licitar e contratar com o Poder Público, observadas as extensões de aplicação previstas na legislação.

15. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1. Os custos com a presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 020300 FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE – FMS

PROGRAMA DE TRABALHO: 10 301 2107 2017 0000 / 10 301 2107 2017 7001

FONTE DE RECURSOS: 1.500/ 1.600

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36.00

TIPO DE EMPENHO: GLOBAL



16. DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. O contrato de locação será considerado extinto pelo decurso de seu prazo de vigência ou por distrato amigável entre as partes, quando integralmente cumpridas todas as obrigações e desocupado o imóvel.

16.2. Caso a Secretaria Municipal de Saúde necessite permanecer no imóvel além do prazo inicial de 12 meses, a Administração observará os requisitos legais de vantajosidade e o rito do Art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021 para a formalização da prorrogação da locação.

16.3. O Município de Cantá/RR reserva-se o direito de glosar parcelas do pagamento mensal do aluguel caso o imóvel apresente avarias estruturais não sanadas pelo Locador que restrinjam o pleno uso do espaço pelo Centro de Abastecimento Farmacêutico (CAF).

16.4. Os casos omissos neste Termo de Referência serão dirimidos pela Secretaria Municipal de Saúde, com base na Lei Federal nº 14.133/2021, aplicando-se subsidiariamente a Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), os princípios gerais de Direito Administrativo e as normas de Direito Civil.

16.5. Eventuais alterações nas cláusulas do contrato de locação observarão as regras gerais de mutabilidade dos contratos públicos preconizadas nos arts. 124 a 136 da Lei nº 14.133/2021.

16.6. Modificações no valor contratual decorrentes exclusivamente da aplicação do reajuste anual pelo IPCA, ou da atualização de dados bancários e referências administrativas do proprietário, serão formalizadas por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, nos termos do art. 136 da Lei nº 14.133/2021.

16.7. Alterações substanciais nas obrigações das partes, inclusão de regras para a execução de benfeitorias necessárias com direito a indenização ou abatimento de aluguel deverão ser obrigatoriamente formalizadas mediante a celebração de Termo Aditivo, precedido de parecer emitido pela Assessoria Jurídica do Município.

16.8. Fica eleito o foro da Comarca de Boa Vista/RR para dirimir quaisquer conflitos judiciais decorrentes da interpretação ou execução da presente contratação direta de locação que não puderem ser solucionados administrativamente.

Cantá RR, 18 de junho de 2026.

ELABORADORA,


LETÍCIA VIEIRA PINHO
Assessora Especial II
Decreto nº062/2025

APROVADO POR:


ALEX LIMA DA SILVA
Secretário Municipal de Saúde
Decreto nº076/2026