

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

**OBJETO:** Locação de imóvel, para viabilizar o funcionamento da Rede de Frios, localizado na Rua Dom Vital, nº 50, Bairro Centro, Augustinópolis-TO. A locação em questão tem como finalidade atender a rede Municipal de frios da Unidade de Pronto Atendimento – UPA, tendo em vista que a referida rede é onde ocorre o processo de armazenamento, conservação, manipulação, distribuição e transporte dos imunobiológicos/vacinas para toda a rede Municipal de Saúde. Para atender a demanda da Secretaria Municipal de Saúde de Augustinópolis-TO.

**ESPECIFICAÇÃO:** a especificação detalhada do objeto constará no “item 5” deste Termo de Referência.

### 2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Presente justificativa tem como objetivo fundamentar a necessidade de locação de um imóvel para viabilizar o funcionamento da rede municipal de frios do Município de Augustinópolis – TO. Isso porque os produtos de imunobiológicos/vacinas, precisam ser armazenados em temperaturas controladas e específicas para manter sua eficácia e segurança. Uma rede de frios bem estruturada garante que as vacinas permaneçam na temperatura adequada durante todo o transporte, armazenamento e distribuição, evitando que percam suas propriedades e, assim, garantindo a imunização eficaz da população. Além disso, uma rede de frios eficiente ajuda a prevenir desperdícios e garante que as vacinas estejam disponíveis em quantidade suficiente para atender às necessidades do município. Em resumo, ela é essencial para a manutenção da qualidade, segurança e eficácia das imunizações, contribuindo diretamente para a saúde pública e o controle de doenças.

Além disso, a locação de um imóvel adequado contribui para a organização eficiente do serviço, facilitando o acesso e o funcionamento de toda a cadeia de imunização.

### 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a locação temporária de um imóvel para atender a rede de frios do Município de Augustinópolis - TO, fundamentada na inexigibilidade de licitação, nos termos do inciso V do caput do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, em virtude da inexistência de outros imóveis na região que atendam às necessidades especificadas.

A locação estará respaldada por um laudo técnico de avaliação já elaborado, que analisa as condições de habitabilidade, segurança e adequação do imóvel escolhido.

### 4. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A seleção do fornecedor será feita por meio de contratação direta, fundamentada na inexigibilidade de licitação, nos termos do inciso V do caput do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, em virtude da inexistência de outros imóveis na região que atendam às necessidades especificadas.

Atendendo as condições apresentadas, optou-se pela locação do imóvel situado à Rua Dom Vital nº 50, Bairro Centro, Augustinópolis-TO, de propriedade da Sra., **Marcia Rejane Alves Brito de Sousa** inscrito no CPF nº 618.586.253-00, através de **Inexigibilidade de licitação**, de acordo com o preconizado no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

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

A seleção do fornecedor foi realizada com base na análise de mercado que identificou o imóvel disponível como o único apto a atender às necessidades da Administração Municipal. Foram considerados os seguintes critérios:

- Localização estratégica e acessibilidade;
- Adequação às especificações técnicas e estruturais;
- Condições de segurança e infraestrutura;
- Valor compatível com o laudo de avaliação imobiliária.

## 5. DAS ESPECIFICAÇÕES DOS ITENS

Para fins de estimativas preliminares e de acordo com as necessidades do município, o quantitativo e o valor médio do objeto da contratação consta na planilha abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	V.UNIT.	V. TOTAL
1	Locação de imóvel situado à Rua Dom Vital nº 50, Bairro Centro, Augustinópolis-TO, com a finalidade de servir como armazenamento, conservação, manipulação, distribuição e transporte dos imunobiológicos/vacinas para toda a rede de saúde do município.	Mês.	12	R\$1.000,00	R\$12.000,00

## 6. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor mensal de R\$ 1.000,00 foi definido com base em laudo de avaliação imobiliária emitido por profissional habilitado, considerando as condições do imóvel e os preços praticados no mercado local. O custo total de R\$ 12.000,00 para o período de 12 meses é compatível com os parâmetros de economicidade e vantajosidade para a Administração.

## 7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

### 7.1. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

- 7.1.1 Convocar o lacedor, dentro do prazo de eficácia de sua proposta, para a assinatura do termo contratual;
- 7.1.2 Publicar o extrato da ata e/ou instrumento contratual, na forma da Lei;
- 7.1.3 Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelos empregados da (s) licitante (s);
- 7.1.4 Efetuar o pagamento dos valores acordados dentro dos prazos estipulados no contrato, observando os termos estabelecidos e em conformidade com a legislação aplicável;
- 7.1.5 Acompanhar e fiscalizar a contratação, aplicar as penalidades regulamentares e contratuais, atestar as notas fiscais e efetuar o pagamento;
- 7.1.6 Prestar todas as informações necessárias com clareza à Contratada para a execução da contratação;
- 7.1.7 Comunicar, imediatamente, à Contratada as irregularidades verificadas na

contratação;

- 7.1.8 Informar imediatamente o locador sobre qualquer dano ou necessidade de reparo no imóvel que não seja de responsabilidade do contratante, possibilitando que o locador tome as providências necessárias.

## **7.2 OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

- 7.2.1 Entregar o imóvel ao contratante em condições adequadas de uso, conforme as especificações acordadas, garantindo que o imóvel esteja apto a ser utilizado para os fins previstos no contrato;
- 7.2.2 Assegurar que o imóvel esteja em conformidade com as normas de segurança, salubridade e urbanísticas, cumprindo todas as exigências legais e regulamentares para o seu uso;
- 7.2.3 Realizar reparos necessários ao imóvel, exceto os decorrentes do uso normal pelo contratante, garantindo que sua estrutura e funcionamento estejam adequados durante todo o período de locação;
- 7.2.4 Garantir o direito de uso pacífico do imóvel pelo contratante, sem interferências ou reivindicações de terceiros que possam prejudicar o cumprimento do contrato;
- 7.2.5 Permitir a realização de ajustes ou pequenas adaptações no imóvel, quando necessário, para a adequação ao uso previsto no contrato, desde que previamente acordado com o contratante;
- 7.2.6 Fornecer ao contratante as documentações necessárias relativas ao imóvel, como certidões negativas, comprovantes de regularidade fiscal e quaisquer outros documentos que se façam necessários para o pleno uso do imóvel;
- 7.2.7 Manter as condições contratuais acordadas durante todo o período de locação, garantindo que o imóvel continue apto para o uso estabelecido até a devolução;
- 7.2.8 Responder por quaisquer vícios ou defeitos ocultos no imóvel, que possam comprometer seu uso pelo contratante, responsabilizando-se por consertos ou medidas cabíveis, desde que não resultem do uso indevido pelo contratante;
- 7.2.9 Atender prontamente a quaisquer exigências da Prefeitura ou Secretaria solicitante, inerentes ao objeto do presente termo de referência;
- 7.2.10 Comunicar à Secretaria Municipal de Administração, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;
- 7.2.11 Os preços cotados devem incluir as despesas de custo, como: encargos fiscais, comerciais, sociais e trabalhistas ou de qualquer outra natureza;

- 7.2.12 Indenizar quaisquer danos ou prejuízos causados à Prefeitura ou a terceiros, por ação ou omissão no objeto do presente Contrato;
- 7.2.13 Havendo necessidade, aceitar os acréscimos ou supressões nos quantitativos que se fizerem indispensáveis, sempre nas mesmas condições da proposta, na forma do preceituado do art. 125 da Lei Federal 14.133/2021.

## **8. DOCUMENTAÇÃO REQUERIDA**

### **8.1 Habilitação Física, Fiscal, Trabalhista e Econômica**

- 8.1.1 Documento de identificação (RG e CPG) dos sócios/ proprietários;
- 8.1.2 Certidões que comprovem regularidade para com a Fazenda Federal e Ativa, Estadual e Municipal da sede do proponente.
- 8.1.3 Regularidade Trabalhista – Certidão Negativa de Débitos Trabalhista.
- 8.1.4 Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

### **8.2 Qualificação econômico-financeira**

- 8.2.1 Balanço patrimonial;
- 8.2.2 Falência e concordata.

## **9. REGIME E CONDIÇÕES DE ENTREGA**

Locação do imóvel destinado à rede de frios da Secretaria Municipal de Saúde, geralmente, esses detalhes incluem a assinatura de um contrato de locação que especifica o prazo, o valor do aluguel, as condições de uso do imóvel, responsabilidades de manutenção e conservação, além de eventuais condições para a entrega e devolução do espaço. É importante que o imóvel atenda às exigências de segurança, conservação e adequação para o armazenamento de imunobiológicos e vacinas.

## **10. DA FORMA DE PAGAMENTO**

Os valores referenciados no respectivo termo contratual serão pagos em até 30 (trinta) dias após a entrega das notas fiscais devidamente atestadas pelo servidor competente.

Para efeito de cada pagamento, a Nota Fiscal deverá estar acompanhada das certidões de regularidade fiscal e trabalhista.

A administração Municipal reserva-se o direito de recusar do pagamento se, no ato da atestação, os serviços executados não tiverem em perfeitas condições de desempenho ou estiverem em desacordo com as especificações apresentadas e aceitas.

## 11. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Em caso de inadimplemento total ou parcial das obrigações contratuais, a contratada estará sujeita às penalidades previstas na Lei 14.133/2021, que incluem advertência, multa, suspensão temporária de participação em licitação e, se for o caso, declaração de inidoneidade.

## 12. PRAZO DA CONTRATAÇÃO

O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data da sua assinatura, podendo ser prorrogado pelo prazo máximo definido no Art. 107 da Lei 14.133/2021.

## 13. DA SUBCONTRATAÇÃO

Não será permitida a subcontratação de terceiros para a execução dos serviços objeto deste Termo de Referência, salvo com expressa autorização da contratante.

## 14. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

ÓRGÃO: 05.13.00 - Fundo Municipal de Saúde

UNIDADE: 05.13.01 - Fundo Municipal de Saúde

2.053 – Manutenção das Ações de Atenção Básica em Saúde

3.3.90.36 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

FICHA: 000594

FONTE: 1.600.0000.00000

FONTE: 1.500.1002.000000

## 15. DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização da execução do contrato será exercida pela Sra. **IRICÉLIA ASSUNÇÃO DA SILVA**, Fiscal de Contratos, a qual competirá velar pela perfeita execução do objeto, em conformidade com o disposto neste Termo de Referência e na proposta da contratada;

Em caso de eventual irregularidade, inexecução ou desconformidade na execução do contratado, o agente fiscalizador dará ciência a contratada, por escrito, para adoção das providências necessárias para sanar as falhas apontadas;

O contratante reserva-se o direito de rejeitar, no todo ou em parte, o objeto da contratação, caso afaste-se das especificações deste Termo de Referência e da proposta da Contratada;

Correrá por conta da contratada toda e qualquer despesa e encargos com pessoal e demais ocorrências, para a perfeita execução do objeto deste instrumento, caso se faça necessário.

Augustinópolis – TO, 17 de junho de 2025.

YATHA ANDERSON PEREIRA  
MACIEL:01271102404

Assinado de forma digital por YATHA ANDERSON PEREIRA  
MACIEL:01271102404

---

**YATHA ANDERSON PEREIRA MACIEL**  
Secretário Municipal de Saúde