



ESTADO DE ALAGOAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.
TERMO DE REFERÊNCIA

Este Termo de Referência (TR) constitui peça integrante e inseparável do respectivo procedimento licitatório que tem por objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA AS INSTALAÇÕES DA CENTRAL DE ABASTECIMENTO FARMACEUTICA, ALMOXARIFADO E ARQUIVO** cujas especificações, quantitativos e condições gerais encontram-se detalhados neste Termo de Referência, para fornecimento imediato, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

1) ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Locação de 03 galpões **para instalações da central de abastecimento farmacêutica, almoxarifado e arquivo** desta Secretaria Municipal de Saúde.

2) JUSTIFICATIVA

A justificativa da locação do imóvel dar-se pelo espaço destinados aos setores serem insuficientes e inadequados para a realização dos trabalhos distintos de cada setor, tornando o local impróprio e dificultando até a locomoção dos servidores do setor, assim como o armazenamento dos itens pertinentes a cada setor.

O Imóvel a ser locado será destinado as instalações da CAF, ALMOXARIFADO e ARQUIVO levando em consideração a capacidade de armazenamento que cada um oferece.

A maior área será destinada a CAF por ser, atualmente, o que mais demanda de espaço para armazenagem, seguido do Almoxarifado e Arquivo Central. A CAF apresenta uma área administrativa mais diversificada e extensa, com um RH composto por um bom contingente de funcionários, será instalada no prédio anexo aos galpões e sua área de armazenamento segue uma setorização exigida por norma.

O ALMOXARIFADO apresenta um setor administrativo menor que irá ser instalado no início do galpão e o restante da área será destinada ao armazenamento de produtos, que certamente, apresentara uma setorização de acordo com a logística interna deste serviço.

O ARQUIVO demanda de um administrativo bem reduzido que será instalado no pavimento superior do prédio anexo aos galpões com acesso voltado para sua área descoberta na entrada principal da edificação.

O Arquivo Central, hoje dispõe de espaços que manifestamente são insuficientes para conferir o adequado tratamento aos documentos e pouco contribuem para uma gestão documental eficaz e eficiente. Os documentos estão sendo acomodados em local impróprio e dificultando até a locomoção dos servidores do setor.

O setor de almoxarifado exige o controle do estoque das aquisições e acondicionamento, necessitando de adequação de espaço de guarda buscando otimização,



ESTADO DE ALAGOAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

logo, a necessidade de um locaispaçoso, para acomodar materiais de forma verticalizada, com ventilação e adequado para acomodar materiais permanentes, e perecíveis (cestas básicas a serem entregues ao pacientes do programa de Tuberculose) e dar melhores condições de trabalho aos servidores no exercício de suas atividades.

Já a CAF, por seu turno, também se apresenta completamente subdimensionada em sua estrutura atual e demanda urgente expansão, sobretudo considerando que desde a implantação da CAF naquele imóvel já ocorreram implantações de mais 10 Unidades de Saúde, prejudicando sensivelmente os trabalhos de manutenção dos estoques de abastecimento da Unidade.

A locação do imóvel se dá pelo aumento constante das demandas desses serviços em decorrência do aumento e ampliação dos serviços de Saúde (aumento de produtos de origem farmacêuticos, necessidades de mais materiais de expediente e produtos para área de construção civil, e aumento no volume de documentos para arquivamento), o que vem tornado as áreas dos atuais imóveis defasadas.

A possibilidade de se locar um imóvel que apresente os espaços necessários para alocação desses serviços irá viabilizar grandemente a logística administrativa e manutenção predial, o que otimiza os recursos empregados por esta Secretaria.

3) CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Ressalta-se que a metragem total é de 5.599 m², onde existe: área 01, com 3.450,78 m², que poderá ser alocada a CAF; área 2, com 716,15 m², onde poderá ser instalado o Arquivo Central; área 3, com 1.432,31 m², onde poderá funcionar o Almoxarifado, conforme consta na planta baixa em anexo.

4) FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A lei nº 8.666/1993, nos artigos 17 e 24 dispõe sobre as hipóteses em que a Administração poderá dispensar a licitação e contratar diretamente e, no artigo 25, trata da possibilidade jurídica ser efetuadas contratações diretas, independentemente de procedimentolicitatório, caso caracterizada a inviabilidade de competição, elencando em seus incisosalgumas situações especiais.

Dispõe o inciso X do artigo 24:

É dispensável a
licitação:(...)
X - para a compra ou locação de imóvel
destinado ao atendimento das
finalidades precípuas da administração,
cujas necessidades de instalação e



ESTADO DE ALAGOAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Marçal Justen Filho, in Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2005, p.250, ensina que a contratação com base no dispositivo legal citado depende da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado.

Nesse sentido é também a orientação do Tribunal de Contas da União Proceda previamente à locação de qualquer imóvel, o criterioso estudo das necessidades operacionais (instalações localização), fazendo constar do processo, inclusive, informações referentes à compatibilidade do valor de locação com o preço de mercado, conforme previsto no inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93, de forma a evitar pagamento de aluguel por áreas ociosas (Processo nº 009.118/2002-8).

Portanto, as locações de imóveis realizadas por meio de dispensa de licitação, nos termos da legislação pertinente, deverão demonstrar que o imóvel escolhido é o único que atende as necessidades da Administração, evidenciando que as suas instalações e localização determinaram a escolha. Isto significa dizer que o Ministério da Saúde, em tese, tem o direito de escolher o imóvel, porém, precisa justificá-lo muito bem.

5) DAS OBRIGAÇÕES

5.1 OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (LOCADORA)

O LOCADOR obriga-se a:

- A. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- B. 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;
- C. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- D. Responder, em até 72h, solicitações da Secretaria Municipal de Saúde, mediante telefone, fax, e-mail ou site a serem fornecidos, para resolução de problemas e esclarecimento de dúvidas de utilização do objeto;
- E. Comunicar a Secretaria Municipal de Saúde, por escrito, qualquer



ESTADO DE ALAGOAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

- anormalidade de caráter urgente e prestar os esclarecimentos julgados necessários;
- F. Executar fielmente o objeto contratado, de acordo com as normas legais, zelando sempre pelo seu bom desempenho, realizando os serviços ou entregando o objeto em conformidade com a proposta apresentada e nas orientações da contratante, observando os critérios de qualidade dos materiais a serem fornecidos, conforme prévia vistoria dos produtos a serem adquiridos, de modo a não alegar desconhecimento;
- G. Pagar os impostos e taxas do imóvel, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- H. Cumprir rigorosamente todas as especificações contidas neste instrumento;
- I. Comunicar ao Fiscal do Contrato, por escrito, qualquer anormalidade na execução do presente instrumento e prestar os esclarecimentos julgados necessários;
- J. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação que lhes foram exigidas, de acordo com o inciso, XIII, do artigo 55, da Lei 8.666/93;
- K. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir à finalidade pública a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- L. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- M. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- N. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- O. Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

5.2 Do Locatário

- a) Proporcionar todas as facilidades para que o LOCADOR possa desempenhar os compromissos assumidos neste contrato;
- b) Promover os pagamentos nas condições e prazos estabelecidos;
- c) Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- e) Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocadas por si ou seus agentes;
- g) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;
- h) Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;



ESTADO DE ALAGOAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

- i) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como, na hipótese de alienação do imóvel e quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição, admitir que seja o mesmo visitado por terceiros;
- j) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do art. 23 da Lei Federal nº 8.245/1991;
- k) Permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimentos no valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias;
- l) Aplicar ao LOCADOR as sanções cabíveis;
- m) Publicar os extratos do contrato e de seus aditivos, se houver, no Diário Oficial do Município.
- n) Notificar a contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas, para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias;
- o) Exigir o cumprimento de todos os compromissos assumidos pelo contratado.

6. CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1 A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, prazo de entrega do imóvel e identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.2 Será aceita proposta que comprove o atendimento das exigências mínimas deste Termo e das especificações contidas em anexo.

6.3 Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, e cópia do registro de imóveis.

7. DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento será efetuado pela Contratante, de acordo com o quantitativo efetivamente adquirido, através de depósito bancário em conta-corrente fornecida pela contratada, em até 30 (trinta) dias, contados da apresentação de requerimento, nota fiscal, recibo e certidões necessárias, devidamente analisadas e atestadas pelo servidor designado pela Contratante.

7.2. Havendo erro na Fatura/Nota Fiscal/Recibo, ou outra circunstância que desaprove a liquidação, o pagamento será susado, até que sejam tomadas as medidas saneadoras necessárias.

7.3. Os pagamentos podem ser realizados com recursos próprios e/ou com recursos de convênios.

7.4. O Contratante reterá, na fonte, sobre os pagamentos efetuados os tributos e contribuições na forma da lei.



ESTADO DE ALAGOAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

8. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) Multa moratória de até 02% (dois por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias;
- c) Multa compensatória de até 10 % (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;
- d) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Secretaria Municipal de Saúde, pelo prazo de até dois anos;
- e) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;
- f) A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

8.2 Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

- a) Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal norecolhimento de tributos;
- b) Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- c) Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

8.3 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 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

8.4 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

8.5 As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão



ESTADO DE ALAGOAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

9. DA VIGÊNCIA

9.1 O prazo para o início da prestação será imediatamente a contar da data da assinatura do Contrato, tendo eficácia a partir da publicação do seu extrato no Diário Oficial do Município.

9.2 O prazo de vigência deste Termo de Contrato é de **12 (doze)** meses contados a partir da sua assinatura **Podendo ter a prorrogação estendida** até o máximo de **60 (Sessenta)** meses, conforme **Art. 57, inciso II da Lei 8.666/93.**

Desde que haja autorização formal da autoridade competente e observados os seguintes requisitos:

Os serviços tenham sido prestados regularmente;

9.2.1 A Administração mantenha interesse na realização do serviço;

9.2.2 O valor do contrato permaneça economicamente vantajoso para a Administração;

9.2.3 A contratada manifeste expressamente interesse na prorrogação.

9.3 A **CONTRATADA não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.**

9.4 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

10 DA RESCISÃO

10.1 Em conformidade com o que dispõe os arts 77 a 80 da Lei 8.666/93, qualquer das partes poderá rescindir o contrato, a qualquer tempo, sem qualquer razão ou motivo, mediante simples aviso à outra Parte, com 30 (trinta) dias de antecedência, hipótese em que, ficará a parte que rescindir o Contrato exclusivamente responsável pelos pagamentos dos serviços até então executados, assim como pelo ressarcimento integral das despesas diretas e razoavelmente incorridas pela Contratada até a referida rescisão.

10.2. Na hipótese de ocorrer à rescisão administrativa, à Contratante são assegurados os direitos previstos no art. 80, inciso I a IV, parágrafos 1º ao 4º do aludido diploma legal;

10.3. Na hipótese de ocorrer rescisão administrativa, será obrigação do contratado o reconhecimento dos direitos da Administração previstos no art. 77 da Lei 8.666.

10.4A Administração poderá rescindir o Contrato nas hipóteses previstas nos art. 78 e 79 da Lei Federal nº. 8.666/1993 com as conseqüências indicadas no art. 80 da mesma lei, sem prejuízo das sanções previstas em lei e neste Termo de Referência.



ESTADO DE ALAGOAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS

As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I deste Projeto.

Maceió, 31 de março de 2022

Marcelo de Mendonça Machado
Diretor de Gestão Administrativa SMS



LEGENDA

ÁREA TOTAL DO TERRENO:
A: 5.599,24m²

ÁREA TERRENO 01:
A: 3.450,78m²

ÁREA TERRENO 02:
A: 716,15m²

ÁREA TERRENO 03:
A: 1.432,31m²

