

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL – CISTRI/SAMU

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 001/2026

Data: 04/02/2026

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a **locação de imóvel comercial**, destinado à instalação e funcionamento do setor administrativo e da Central de Regulação do:

CONSÓRCIO PÚBLICO INTERMUNICIPAL DE SAÚDE DA REDE DE URGÊNCIA E EMERGÊNCIA DA MACRORREGIÃO TRIÂNGULO NORTE – CISTRI/SAMU, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação justifica-se pela necessidade de adequação do espaço físico atualmente ocupado pelo Consórcio, o qual não comporta mais a demanda crescente dos setores administrativos e da Central de Regulação.

2.2. O ambiente atual limita a expansão das equipes, compromete a organização interna e afeta a eficiência dos serviços prestados à população.

2.3. A locação de novo imóvel permitirá a instalação adequada dos setores administrativos e operacionais, garantindo melhores condições de trabalho, continuidade do serviço público e maior eficiência institucional, em atendimento aos princípios da Administração Pública.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A presente contratação será realizada nos termos da Lei nº 14.133/2021, com fundamento na hipótese de contratação direta aplicável à locação de imóvel, especialmente:

Art. 75, inciso V, que autoriza a dispensa de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha.

3.2. Ademais, observa-se o disposto no art. 74, §5º, incisos I a III, que estabelece condições essenciais para a contratação direta em casos de aquisição ou locação de imóvel, desde que:

I – as características do imóvel (instalação e localização) tornem necessária sua escolha;

II – o preço seja compatível com o valor de mercado, conforme avaliação prévia e pesquisa documentada nos autos;

III – sejam observadas as condições de vantajosidade e atendimento ao interesse público, com justificativa formal da escolha do imóvel e da solução adotada.

3.3. No presente caso, verifica-se que o imóvel disponibilizado pelo proponente/locador atende integralmente aos requisitos legais acima descritos, uma vez que:

a) possui características de instalação, estrutura e localização adequadas e necessárias ao funcionamento do setor administrativo e da Central de Regulação do CISTRI, tornando justificável sua escolha específica;

b) o valor locatício proposto encontra-se compatível com os preços praticados no mercado local, conforme pesquisa e avaliação acostadas ao processo;

c) a solução adotada mostra-se vantajosa e atende plenamente ao interesse público, assegurando a continuidade dos serviços essenciais prestados pelo Consórcio, com melhores condições de funcionamento e eficiência administrativa.

3.4. Dessa forma, a contratação encontra respaldo legal e técnico, estando devidamente motivada e instruída, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e os princípios da Administração Pública.

4. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REQUISITOS MÍNIMOS

4.1. O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos essenciais:

a) Ser destinado ao uso administrativo e institucional do Consórcio;

b) Possuir área suficiente para instalação do setor administrativo e Central de Regulação;

c) Estar localizado em região estratégica de interesse do CISTRI, garantindo fácil acesso a servidores, usuários e veículos operacionais;

d) Apresentar condições estruturais adequadas, com instalações elétricas e hidráulicas regulares e seguras;

e) Estar em bom estado de conservação, apto para ocupação imediata, sem necessidade de reformas estruturais relevantes;

f) Atender aos requisitos básicos de acessibilidade, conforme legislação vigente;

g) Possuir documentação regular, incluindo matrícula atualizada e comprovação de propriedade.

5. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1. O contrato de locação terá vigência inicial de **12 (doze) meses**, contados a partir da data de assinatura.

5.2. O contrato poderá ser prorrogado, nos termos da Lei nº 14.133/2021, mediante interesse público devidamente justificado.

6. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

6.1. O valor estimado mensal da locação é de aproximadamente **R\$ 15.000,00 (dezesesseis mil reais)**, conforme pesquisa de mercado documentada nos autos.

6.2. O valor total estimado anual corresponde a **R\$ 170.000,00 (cento e setenta e dois mil reais)**.

7. DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento será realizado mensalmente, mediante apresentação de documento de cobrança pelo locador.

7.2. O vencimento ocorrerá até o dia ____ de cada mês, conforme definido no contrato.

7.3. O pagamento estará condicionado à regular execução contratual e disponibilidade financeira.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. Constituem obrigações do LOCADOR:

- a) Entregar o imóvel em condições adequadas de uso, segurança e funcionamento;
- b) Garantir a posse pacífica do imóvel durante toda a vigência contratual;
- c) Responsabilizar-se por vícios estruturais anteriores à locação;
- d) Realizar, quando aplicável, correções estruturais necessárias em prazo razoável, mediante solicitação formal;

- e) Apresentar toda documentação necessária à formalização do contrato.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (CISTRI)

9.1. Constituem obrigações do LOCATÁRIO:

- a) Utilizar o imóvel exclusivamente para fins administrativos e institucionais;
- b) Efetuar o pagamento do aluguel e encargos previstos contratualmente;
- c) Zelar pela conservação do imóvel durante o período de uso;
- d) Comunicar ao locador qualquer ocorrência que comprometa a estrutura ou segurança do imóvel;
- e) Restituir o imóvel ao final da locação, no estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural.

10. DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

10.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor designado formalmente pelo CISTRI, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

10.2. O fiscal deverá registrar ocorrências e adotar providências necessárias para o fiel cumprimento contratual.

11. DOS RISCOS DA CONTRATAÇÃO

11.1. Os principais riscos identificados são:

- a) atraso na entrega do imóvel em condições de uso;
- b) necessidade de adequações estruturais não previstas inicialmente;
- c) eventual rescisão antecipada ou descumprimento contratual.

11.2. Os riscos serão mitigados por meio de cláusulas contratuais específicas e fiscalização contínua.

12. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes desta contratação correrão por conta da seguinte dotação:

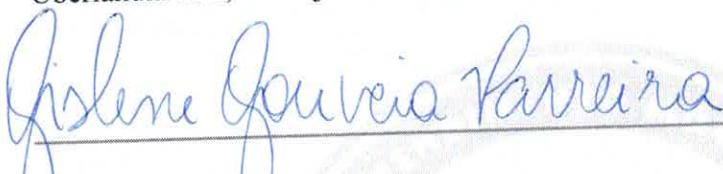
3.3.90.39 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica (Locação de Imóveis)

13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. Este Termo de Referência integra o processo de contratação e servirá de base para elaboração do contrato definitivo.

13.2. Os casos omissos serão resolvidos conforme disposições da Lei nº 14.133/2021.

Uberlândia/MG, 04 de janeiro de 2026.


GISLENE GOUVEIA PARREIRA
Gerente Administrativa – CISTRI


GUILHERME FERREIRA TASSI
Diretor Executivo – CISTRI