

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - OBJETO

1.1 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO, com área total de 447,09 m² para os setores de ALMOXARIFADO e FARMÁCIA do Consórcio Intermunicipal para Rede de Urgência e Emergência da Região Macro Sudeste e Macro Leste do Sul - CISDESTE, conforme condições e especificações contidas neste termo de referência.

2 - DA PADRONIZAÇÃO

2.1 - A contratação se dará em observância ao princípio da padronização, em consonância com o disposto no inciso IV do art. 19 da Lei 14.133/2021 e da Resolução CISDESTE nº 08/2023.

3 - DA NATUREZA DO OBJETO

3.1 - O objeto desta contratação foi caracterizado como hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização justificaram a sua escolha.

4 - DESCRIÇÃO DO OBJETO E VALOR ESTIMADO

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Vlr. Unit.	Vlr. Total
01	Locação de imóvel tipo galpão, com área total de 447,09 m ² , localizado na Rua Coronel Vidal, nº 1.792, Galpão 09, Bairro São Dimas, no município de Juiz de Fora, CEP 36080-262, destinado à readequação para atendimento das necessidades operacionais e administrativas dos setores de Almoxarifado e Farmácia do CISDESTE.	Mês	60	R\$ 7.741,00	R\$ 464.460,00
02	Seguro de imóvel tipo galpão, com área total de 447,09 m ² .	Serv.	05	R\$ 1.200,00	R\$ 6.000,00

5 - PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1 - O prazo de vigência da contratação será 60 (sessenta) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 c/c Lei 14.133/2021, a contar da data de sua assinatura.

6 - DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA "B", DA LEI Nº 14.133, DE 2021)

6.1 - A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico do documento de formalização de demanda.

7 - DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E DA ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO (ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA "C", E ART. 40, §1º, INCISO I, DA LEI Nº 14.133, DE 2021)

7.1 - A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em Tópico específico do estudo técnico preliminar.

8 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.1 - Sustentabilidade

8.1.1 - Não se identificam práticas específicas de Sustentabilidade; no entanto, a contratada deve agir de acordo com os requisitos legais e regulamentações vigentes, atentando-se igualmente à legislação ambiental para evitar danos ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e demais envolvidos na execução do projeto. Em relação a tudo que diz respeito ao objeto desta contratação deve-se dar preferência ao uso de materiais reciclados, reutilizáveis e biodegradáveis, que minimizem a necessidade de manutenção.

8.2 - Subcontratação

8.2.1 - NÃO será admitida a subcontratação do objeto contratual.

8.3 - Garantia da contratação

8.3.1 - Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

9 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

9.1 - CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

9.1.1 - A execução da locação estará autorizada a da emissão da Autorização de Fornecimento, a ser emitido pelo Setor de Compras ou pelo setor requisitante do Consórcio Intermunicipal para Rede de Urgência e Emergência da Região Macro Sudeste e Macro Leste do Sul.

9.1.2 - Para a execução do objeto, o LOCADOR deverá observar a seguinte dinâmica:

9.1.2.1 - Disponibilizar o imóvel em condições de uso para a finalidade contratada, livre de impedimentos físicos ou jurídicos que comprometam a ocupação, a segurança dos usuários, a conservação dos bens armazenados ou a continuidade das atividades do Almoxarifado e da Farmácia.

9.1.2.2 - Apresentar, antes da assinatura, documentação atualizada que comprove sua legitimidade para locar o bem, a inexistência de ônus ou impedimentos relevantes à locação, a regularidade dos encargos que lhe couberem e os demais documentos previstos neste Termo de Referência.

9.1.2.3 - Realizar a Vistoria Inicial no ato da formalização da entrega ou manutenção da posse, no mínimo, do estado de conservação, cobertura, pisos, portas, instalações elétricas e hidrossanitárias, leituras de consumo quando aplicáveis, chaves entregues, áreas administrativas, acessos, divisórias, porta-pallets e demais estruturas existentes.

9.1.2.4 - Manter, durante toda a vigência, as condições estruturais e de habitabilidade do imóvel que sejam de sua responsabilidade, providenciando a correção de vícios, defeitos estruturais ou falhas que não decorram do uso inadequado pelo LOCATÁRIO. Em situações que possam comprometer a segurança, o estoque, a integridade do imóvel ou a continuidade dos serviços, o LOCADOR deverá adotar as medidas emergenciais cabíveis e comunicar o fato imediatamente ao fiscal. Para as demais ocorrências, deverá apresentar providência ou cronograma de correção em até 10 (dez) dias úteis da notificação, salvo prazo técnico diverso formalmente justificado e aceito pela Administração.

9.1.2.5 - Manter atualizada a matriz de responsabilidades por despesas, tributos, consumo, manutenções ordinárias e extraordinárias, seguro, benfeitorias e restituição do imóvel, conforme definido no contrato. A cobrança do item referente ao seguro, se mantida, ficará condicionada à apresentação de apólice ou documento equivalente que identifique a cobertura, a vigência, o segurado, os riscos cobertos e a correspondência com o período faturado.

9.1.2.6 - As divisórias em drywall, porta-pallets e demais estruturas ou benfeitorias existentes deverão ser relacionados na Vistoria Inicial, com indicação do responsável pela instalação, da titularidade quando identificável e das condições de conservação. Novas intervenções dependerão de autorização formal e de definição prévia quanto a custos, manutenção, reversibilidade, amortização e destinação ao término da locação.

10 - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

10.1 - 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.

10.2 - As comunicações entre o Consórcio Intermunicipal para Rede de Urgência e Emergência da Região Macro Sudeste e Macro Leste do Sul e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

10.3 - A responsabilidade pela gestão e fiscalização do contrato caberá ao(à) servidor(a) ou comissão designados por ato administrativo próprio do Contratante.

10.4 - A gestão e a fiscalização do contrato serão exercidas pelo Contratante, que realizará a fiscalização, o controle e a avaliação dos serviços, bem como aplicará as penalidades, após o devido processo legal, caso haja descumprimento das obrigações contratadas.

11 - DO RECEBIMENTO

11.1 - O objeto será recebido provisoriamente, no prazo de 02 (dois) dias, pelos fiscal(is), quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133).

11.2 - O objeto será recebido definitivamente no prazo de 02 (dois) dias, contados do recebimento provisório, pelo gestor do contrato, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação

11.3 - Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

11.4 - O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

12 - DO PAGAMENTO

12.1 - O pagamento de cada fatura deverá ser realizado em um prazo não superior a 30 (trinta) dias contados a partir do atesto da Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, após comprovado o adimplemento do Contratado em todas as suas obrigações, já deduzidas as glosas e notas de débitos e mediante verificação da manutenção da regularidade fiscal exigida para contratação, observadas as disposições deste Termo de Referência.

12.2 - Nenhum pagamento será efetuado sem a apresentação dos documentos exigidos, bem como enquanto não forem sanadas irregularidades eventualmente constatadas na nota fiscal ou na fase de recebimento provisório/definitivo ou no cumprimento de obrigações contratuais.

12.3 - No caso de atraso no pagamento, desde que a empresa não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de atualização financeira devida pela CONTRATANTE entre a data acima referida e a correspondente ao efetivo adimplemento será de 6% a.a. (seis por cento ao ano), mediante a aplicação da seguinte fórmula:

a. $EM = I \times N \times V$, onde: b. EM = encargos moratórios. N = número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento. V = valor a ser pago. I = índice de atualização financeira = 0,0001643

12.4 - À CONTRATANTE fica reservado o direito de não efetuar o pagamento se os serviços não estiverem em perfeitas condições de acordo com as exigências contidas neste termo de Referência.

13 - REAJUSTE

13.1 - Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

13.2 - Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo locatário, do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) acumulado dos últimos doze meses, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

13.3 - Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

13.4 - No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o locatário pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

13.5 - O reajuste será realizado por apostilamento.

14- FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

14.1 - Forma de seleção

14.1.1 - A contratação será por inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização justificaram a sua escolha.

14.2 - Avaliação prévia do imóvel

14.2.1 - O laudo de avaliação prévia do imóvel considerando o seu estado de conservação, para obter o valor estimado da contratação e demais requisitos, encontra-se no anexo I do ETP.

14.3 - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos

14.3.1 - Conforme exigência legal consta nos autos declaração atestando a inexistência de imóvel próprio do Consórcio Intermunicipal para Rede de Urgência e Emergência da Região Macro Sudeste e Macro Leste do Sul disponível e adequado às necessidades do órgão/entidade solicitante, conforme artigo 74, §5º, I, da Lei nº 14.133/21.

14.4 - Justificativas da singularidade do imóvel

14.4.1 - A escolha do imóvel decorre da conjugação de suas características específicas de localização e instalações com a necessidade concreta do CISDESTE, não se fundamentando exclusivamente em seu endereço. A justificativa está amparada nos elementos técnicos e administrativos constantes dos autos, especialmente no Laudo de Avaliação Prévia, no Termo de Vistoria Inicial, na pesquisa de mercado e na justificativa técnica da contratação.

14.4.2 - A adequação do imóvel à necessidade administrativa e operacional do CISDESTE decorre, em especial, dos seguintes elementos:

- a) compatibilidade da área total de 447,09 m² e de sua configuração interna com o funcionamento integrado dos setores de Almoxarifado e Farmácia;
- b) localização funcionalmente adequada à logística de abastecimento, à proximidade da sede administrativa do CISDESTE e ao deslocamento de materiais, medicamentos, produtos para saúde, equipamentos e demais insumos necessários às atividades institucionais;
- c) condições de acesso, carga, descarga, circulação e armazenamento compatíveis com as rotinas de recebimento, organização, movimentação e distribuição dos materiais sob responsabilidade dos setores;
- d) existência de divisórias em drywall, porta-pallets e demais estruturas ou adaptações instaladas no imóvel e utilizadas para acomodação das atividades administrativas, organização dos estoques e melhoria das condições operacionais de trabalho, conforme registro no Termo de Vistoria Inicial, no levantamento fotográfico e nos documentos patrimoniais ou administrativos aplicáveis;
- e) preservação das condições físicas necessárias à organização, higiene, segurança e adequado armazenamento dos materiais, medicamentos e demais itens mantidos pelos setores de Almoxarifado e Farmácia; e
- f) compatibilidade do valor proposto para a locação com os preços praticados no mercado para imóveis comparáveis na região, conforme pesquisa de mercado juntada aos autos e Laudo de Avaliação Prévia do imóvel.

14.4.3 - A vantagem da permanência no imóvel atualmente ocupado pelo CISDESTE decorre da continuidade da operação já instalada, da preservação da estrutura logística existente, do aproveitamento das adaptações e estruturas atualmente utilizadas, da redução dos custos e riscos associados à mudança de endereço, ao transporte e à reorganização dos estoques, à desmontagem, reinstalação ou substituição de estruturas, bem como da compatibilidade do valor da locação com os parâmetros de mercado.

14.4.4 - A caracterização da necessidade de escolha do imóvel deverá ser interpretada em conjunto com os documentos atualizados que instruem o processo, especialmente aqueles relativos à titularidade ou legitimidade para locação, às condições de conservação e uso do bem, à vistoria realizada, às estruturas existentes, à pesquisa de mercado e à avaliação prévia do valor da locação, não se admitindo a mera reprodução de informações constantes do processo anterior sem a correspondente confirmação atual.

14.5 - Exigências de habilitação

14.5.1 - Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação do interessado, será verificado o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

14.5.1.1 - Consultar no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), emitir as certidões negativas de inidoneidade e de impedimento.

Nota explicativa: Caso não esteja disponível no PNCP a consulta prevista no item 6.2.1, poderá ser realizada a consulta consolidada de Pessoa Jurídica do TCU, a qual abrange também o cadastro do CNJ, do CEIS, do próprio TCU e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP do Portal da Transparência (<https://certidoesapf.apps.tcu.gov.br/>).

14.5.1.2. Constatada a existência de sanção, o interessado não poderá ser contratado.

14.5.2 - Para fins de habilitação, deverá o futuro Locador comprovar os seguintes requisitos:

DO IMÓVEL

I - Cópia da certidão de matrícula do imóvel e da carta do Habite-se, ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos que comprovem a legitimidade do proponente para locar o imóvel, a serem avaliados no caso concreto;

DA LOCADORA

Se Pessoa Jurídica:

I - Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial;

II - Certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual da localidade onde está situado o imóvel;

III - Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;

IV - Prova da regularidade relativa ao FGTS;

V - Prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas - CNDT.

14.5.3 - Declarações previstas na lei 14.133/2021

14.5.3.1 - Que está ciente e concorda com as condições contidas no termo de referência e seus anexos, bem como de que a proposta apresentada compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de sua entrega em definitivo e que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos;

14.5.3.2 - Que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

14.5.3.3 - Que não possui, em sua cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

15 - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

15.1 - O valor estimado da contratação encontra-se detalhado no item 4 deste Termo de referência.

16 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

16.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Consórcio Intermunicipal para Rede de Urgência e Emergência da Região Macro Sudeste e Macro Leste do Sul.

16.2 - A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes, será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Juiz de Fora, 08/07/2026.

Rafael Pontes Miranda

Gerente Administrativo

Leonardo Morato Barroso

Coordenador de Patrimônio e Almoxarifado

Carolina de Souza Vasconcellos

Coordenadora de Farmácia

Acxel Albrecht Araújo

Supervisor de Planejamento e Contratações
Públicas



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 0A72-0BB0-BBA4-AC45

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ ACXEL ALBRECHT ARAÚJO (CPF 150.XXX.XXX-24) em 08/07/2026 16:33:41 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ CAROLINA DE SOUZA VASCONCELOS (CPF 067.XXX.XXX-90) em 09/07/2026 08:07:01 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ RAFAEL PONTES MIRANDA (CPF 100.XXX.XXX-58) em 09/07/2026 08:16:21 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LEONARDO MORATO BARROSO (CPF 003.XXX.XXX-38) em 09/07/2026 08:32:10 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://cisdeste.1doc.com.br/verificacao/0A72-0BB0-BBA4-AC45>