

TERMO DE REFERÊNCIA (TR)¹

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 055/2026

INTRODUÇÃO

A elaboração deste termo de referência é uma etapa essencial para o processo de contratação, exigência do artigo 6º, inciso XXIII, da Lei n.º 14.133 de 21/04/2021. Nesse contexto, o presente termo tem como objetivo realizar uma análise detalhada das peculiaridades da demanda apresentada, de forma clara e objetiva. Essa análise inclui a definição precisa do objeto da contratação, contemplando sua natureza, quantitativos e prazos, além de fornecer uma fundamentação técnica e legal que justifique a necessidade e viabilidade da contratação, servindo como documento base para nortear todas as etapas subsequentes do processo, garantindo que a Administração Pública obtenha o objeto com eficiência e em conformidade com a legislação.

Outrossim, os Consórcios Públicos, são autarquias municipais e por sua vez deve seguir os princípios constitucionais e do Sistema Único de Saúde (SUS), nesta linha, cabe ressaltar que a Lei n.º 8.080/90, que regulamenta o Sistema Único de Saúde – SUS e institui o sistema de controle e avaliação e auditoria;

SEÇÃO I – OBJETO²

1.1 O presente processo de inexigibilidade visa a locação de imóvel destinado à unidade do Consórcio CIS-VERDE, situado à Rua Maria Bracks Abi-ackel n.º 199, Segundo Andar, centro, Manhuaçu-MG, com o objetivo de atender às crescentes demandas de serviços de saúde pública para os municípios consorciados. O imóvel será utilizado para a realização de atividades administrativas e operacionais do consórcio, visando ampliar e melhorar o atendimento à população, em conformidade com as exigências sanitárias e regulatórias da área da saúde.

I- Características do Imóvel:

§1º Imóvel residencial, construído com paredes de vedação em alvenaria de blocos cerâmicos, rebocado e pintado, cobertura de laje, primeiro piso, esquadrias (portas e janelas) de alumínio com vidro e madeira, piso em cerâmica, pontos de elétricos e hidráulicos em funcionamento. Contendo 1(uma) sala e 1 (um) banheiro e uma área comum externa ao cômodo, a qual possui banheiro, conforme já discriminado no laudo de vistoria anexa.

§2º Estrutura física: Casa assombrada coberta de laje, com medidas de: 32 m²

ESTIMAT. CONTRATUAL	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
24 meses	R\$ 800,00 (oitocentos reais)	R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais)

1.2 DAS ESPECIFICAÇÕES

1.2.1 CONFORME SEÇÃO I, DESTE TERMO DE REFERÊNCIA.

I- **VALOR TOTAL ESTIMADO DO CREDENCIAMENTO: R\$ 19.200,00** (dezenove mil e duzentos reais).

1.2.2 No preço contratado já deverão ser computados todos os impostos, taxas, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, seguros, e demais despesas que, direta ou indiretamente, tenham relação com o serviço do contrato, isentando o CONTRATANTE de quaisquer ônus por despesas decorrentes.

1.2.3 Nenhum proponente poderá alegar desconhecimento das condições e grau de dificuldades existentes, como justificativa para se eximir das obrigações assumidas ou em favor de eventuais pretensões de acréscimos de preços em decorrência da execução do objeto.

SEÇÃO II – FUNDAMENTAÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO³

2.1 Contratação justifica-se pela necessidade de assegurar a ampliação da estrutura física da unidade do Consórcio Intermunicipal Multifinalitário CIS-VERDE no município de Manhuaçu/MG, diante

¹ Art. 6º, inciso XXIII, da Lei n.º 14.133 de 21/04/2021.

² Art. 6º, inciso XXIII, alíneas “a, i”, da Lei n.º 14.133 de 21/04/2021.

³ Art.6º, inciso XXIII, alínea “b”, da Lei n.º 14.133 de 21/04/2021.

da limitação do espaço atualmente disponível, permitindo melhores condições para o desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais e maior eficiência no atendimento às demandas dos Municípios Consorciados.

- 2.2 O aumento das demandas institucionais, associado à insuficiência de espaço físico adequado para acomodação das equipes, organização dos setores e execução das atividades do Consórcio, evidencia a necessidade de proceder à presente contratação para ampliação da unidade existente.
- 2.3 É notório que os municípios de pequeno porte, como os que integram o Consórcio CIS-VERDE, dependem de uma estrutura administrativa organizada e eficiente para viabilizar a execução integrada das políticas públicas. Nesse contexto, a ampliação da sede no município de Manhuaçu/MG possibilita melhor coordenação das atividades consorciadas, promovendo maior eficiência na prestação dos serviços aos entes participantes.
- 2.4 Para, além disso, a locação do segundo andar do imóvel já utilizado pelo Consórcio permite a expansão da estrutura no mesmo endereço, garantindo integração dos ambientes, otimização dos recursos públicos e melhor aproveitamento da infraestrutura existente, em alinhamento aos princípios da eficiência e economicidade.
- 2.5 Dessa forma, a contratação é essencial para assegurar a adequada estruturação da unidade do CIS-VERDE, atender às demandas administrativas e operacionais crescentes e fortalecer a atuação do Consórcio, garantindo melhores condições de funcionamento, com economicidade, transparência e eficiência administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

SEÇÃO III - SOLUÇÃO COMO UM TODO, OBJETIVO E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO⁴

3.1 SOLUÇÃO COMO UM TODO:

- 3.1.1 A descrição da solução como um todo se encontra pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares (**item VIII - Descrição da necessidade e da solução como um todo**), apêndice deste Termo de Referência⁵.

3.2 OBJETIVO DA AQUISIÇÃO:

- 3.2.1 O objetivo desta contratação encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares (**item IX - Demonstrativo de resultados pretendidos**)⁶, apêndice deste Termo de Referência.

3.3 JUSTIFICATIVA:

- 3.3.1 A descrição da solução como um todo se encontra pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares (**item VIII - Descrição da necessidade e da solução como um todo**), apêndice deste Termo de Referência.
- 3.4 Adequação à Lei nº **14.133/2021, Art. 74, IV e V**, por se tratar de contratação de pequeno valor e natureza técnica especializada, o que permite a dispensa de licitação.
- 3.5 A solução proposta atende aos princípios da eficiência, economicidade, legalidade e interesse público, fundamentais à administração pública e à boa gestão consorciada.

SEÇÃO IV - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E DO EXECUÇÃO DO OBJETO⁷

⁴ Art. 11, 6º, inciso XXIII, alínea “c”, e art. 40, §1º, inciso I, todos da Lei nº 14.133/2021.

⁵ Artigo 18, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021, contém a seguinte redação:

§1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do *caput* deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

(...)

VII- Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso. Ver também Instrução Normativa SEGES/ME nº 58, de 08 de agosto de 2022 (ETP), art. 3º, inciso I e art. 6º. Caso haja a necessidade de modificação da descrição em relação à originalmente feita nos estudos técnicos preliminares, recomenda-se o dispositivo 3.1, para que passe a contemplar essa alteração.

A Instrução Normativa Seges/ME nº 81, de 2022, também trata da necessidade de descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto, com preferência a arranjos inovadores em sede de economia circular, conforme seu artigo 9º, inciso III.

⁶ Art. 18, §1º, inc. IX, da Lei n.º 14.133/2021.

⁷ Art. 6º, XXIII, “d”, da Lei n.º 14.133/2021.



- 4.1 Os requisitos estipulados neste Termo de Referência deverão ser observados em consonância com o Estudo Técnico Preliminar e demais anexos, bem como às disposições constantes dos documentos que serão apresentados, que, independentemente de transcrição, farão parte integrante e complementar do Contrato Administrativo, possibilitando a adequada execução da locação do imóvel.
- 4.2 Para assegurar o adequado cumprimento do objeto da contratação, todas as partes envolvidas deverão observar rigorosamente as condições estabelecidas no Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência e em seus anexos, incluindo as especificações do imóvel, condições de uso, responsabilidades contratuais e demais requisitos pertinentes.
- 4.3 As diretrizes que norteiam o presente Termo de Referência estão alinhadas às normas aplicáveis às contratações públicas e às boas práticas da Administração Pública, considerando as especificidades da locação do imóvel e as regulamentações vigentes.
- 4.4 O procedimento deverá garantir transparência e adequada motivação da escolha do imóvel, assegurando a demonstração da inviabilidade de competição, bem como a compatibilidade do bem com as necessidades da Administração e a confiabilidade da contratação.
- 4.5 Deverão ser observados os princípios da economicidade e razoabilidade dos valores, assegurando compatibilidade com os preços de mercado, mediante avaliação prévia do imóvel, e a estrita conformidade com a legislação aplicável às contratações públicas.
- 4.6 As diretrizes que orientam o presente Termo de Referência observam as normas aplicáveis às contratações públicas e as boas práticas da Administração Pública, devendo o procedimento assegurar transparência, adequada justificativa da escolha do imóvel, preços compatíveis com o mercado e estrita conformidade com a legislação vigente.
- 4.7 Nas eventuais prorrogações contratuais, deverão ser observadas as condições de mercado e a vantajosidade da manutenção da locação, podendo haver revisão dos valores, conforme índices aplicáveis e disposições contratuais.
- 4.8 A execução da locação observará as condições estabelecidas neste Termo de Referência e em seus anexos, que integrarão o contrato administrativo, em conformidade com o disposto no § 2º do art. 89 da Lei nº 14.133/2021

SEÇÃO V - METODOLOGIA DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS⁸

- 5.1 A execução do objeto ocorrerá por meio da locação do imóvel urbano situado na Rua Mellin Abi Ackel, nº 199, Segundo Andar, Bairro Todos os Santos, no município de Manhuaçu/MG, destinado à ampliação da unidade do Consórcio Intermunicipal Multifinalitário CIS-VERDE. A contratação será formalizada mediante instrumento contratual próprio, contendo as condições de uso, obrigações das partes e demais disposições necessárias à adequada utilização do imóvel.
- 5.2 O imóvel será destinado exclusivamente ao funcionamento das atividades administrativas e operacionais do Consórcio, devendo ser utilizado conforme sua finalidade institucional, garantindo adequada organização dos espaços, acomodação das equipes e suporte às demandas dos municípios consorciados.
- 5.3 O LOCADOR será responsável por disponibilizar o imóvel em condições adequadas de uso e conservação, respondendo pela regularidade do bem e pela manutenção das condições estruturais necessárias à sua utilização, sendo vedada qualquer interferência que comprometa o pleno funcionamento das atividades do Consórcio. Por sua vez, o CIS-VERDE utilizará o imóvel conforme as condições pactuadas, responsabilizando-se pela correta utilização do espaço, observadas as disposições contratuais e a legislação aplicável.

SEÇÃO VI - DA GESTÃO DE CONTRATOS, ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO⁹

- 6.1 A prestação de serviços deste termo será autorizada, acompanhada e fiscalizada pelo (a) servidor (a) Indicado pelas Secretarias Municipais de Saúde dos Municípios Consorciados na forma do art. 117, da Lei nº. 14.133/2021.

⁸ Art. 6º, XXIII, alínea “e”, da Lei n.º 14.133/2021.

⁹ Art. 6º, XXIII, alínea “f”, da Lei n.º 14.133/2021.



- 6.2 A execução da locação do imóvel será acompanhada e fiscalizada por servidor designado pelo Consórcio Intermunicipal Multifinalitário CIS-VERDE, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.
- 6.3 Os responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização do contrato deverão verificar, mediante termo circunstanciado, o cumprimento das condições estabelecidas, especialmente quanto à disponibilização e manutenção do imóvel em condições adequadas de uso, notificando o LOCADOR em caso de irregularidades, assegurado o contraditório e a ampla defesa.
- 6.4 Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para adoção das providências cabíveis, quando ultrapassar sua competência.
- 6.5 O prazo para disponibilização do imóvel será de até 05 (cinco) dias, contados da assinatura do contrato ou da emissão da autorização formal para início da locação.
- 6.6 O prazo de vigência do contrato administrativo será de até 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado nos termos dos arts. 105 e 106 da Lei nº 14.133/2021, mediante celebração de termo(s) aditivo(s), desde que demonstrada a vantajosidade para a Administração.
- 6.7 Antes de formalizar ou prorrogar o prazo de vigência do contrato, a Administração deverá verificar a regularidade jurídica e fiscal do LOCADOR, bem como a inexistência de impedimentos legais à contratação, juntando as respectivas certidões ao processo administrativo.

SEÇÃO VII – CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO¹⁰

- 6.8 O pagamento será efetuado em até o 5º (quinto) dia de cada mês, em conta bancária específica do Locador, observando o transcurso do prazo necessário para tramitação na Contabilidade do Consórcio.
 - 6.9 A remuneração mensal da locação e de todas as atividades a ela concernentes, deverá observar as condições do deste Termo de Referência, edital e demais anexos.
 - 6.10 Considerando que o imóvel terá adaptações a serem feitas, será concedido ao Consórcio, a carência de pagamento de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da assinatura do instrumento contratual.
 - 6.11 O primeiro pagamento considerando a carência de 45 dias será até o 5º dia do mês de março, considerando que o pagamento seja da competência do mês de fevereiro, 45 dias da assinatura do instrumento contratual.
- a) O primeiro pagamento considerando a carência de 45 dias será até o 5º dia do mês de março, considerando que o pagamento seja da competência do mês de fevereiro, 45 dias da assinatura do instrumento contratual.

SEÇÃO VIII – DA FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO PRESTADOR¹¹

7. O regime de contratação mencionado nesta cláusula confere ao contratante as prerrogativas previstas no art. 104 da Lei nº 14.133/2021, que asseguram à Administração Pública direitos como a fiscalização da execução contratual e a possibilidade de alterações unilaterais, quando necessárias ao atendimento do interesse público. Além disso, o contratante deverá observar as disposições constantes no art. 115 do mesmo diploma legal, bem como as demais condições estabelecidas no contrato e seus anexos.
8. Para fins de formalização da contratação, o LOCADOR deverá comprovar os requisitos de habilitação jurídica e regularidade fiscal aplicáveis, nos termos do Capítulo VI, artigos 62 e seguintes, da Lei nº 14.133/2021, bem como apresentar a documentação comprobatória da propriedade ou posse legítima do imóvel, livre e desembaraçado de ônus que impeçam sua locação.

8.1 DOCUMENTOS HABILITATÓRIOS

- I. Documentos Pessoais da Contratada;
- II. LALIU - Laudo de Avaliação de Locação de Imóvel Urbano;
- III. CRFPF - Prova de REGULARIDADE FISCAL PERANTE A FAZENDA NACIONAL;

¹⁰ Art. 6º, XXIII, alínea “g”, da Lei n.º 14.133/2021.

¹¹ Art. 6º, XXIII, alíneas “d, h”, da Lei n.º 14.133/2021.

- IV. Certidão Trabalhista;
- V. Número de Pis/Pasep ou Nit.

SEÇÃO IX – DA ADEQUAÇÃO E COMPROVAÇÃO DE SALDO ORÇAMENTÁRIO ¹²

- 9.1 Para a instrução do pedido em referência o recurso necessário e que servirá de suporte financeiro para o pagamento será proveniente da (s) dotação (ões) orçamentária (s) do **CIS-VERDE**, abaixo exposta (s):

DOTAÇÃO	FICHA	FONTE	ESPECIFICAÇÃO
01.05.10.302.0075.2010.33903600	243	1.659	MANUTENÇÃO UNIDADE MANHUAÇU

SEÇÃO X – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

- 10.1 A Contratada ficará sujeita às penalidades previstas na Lei n.º 14.133/2021, bem como no contrato celebrado, em caso de infrações relacionadas ao descumprimento de suas obrigações contratuais. As infrações poderão resultar em:
- 10.2 **Advertência:** Quando a infração for de menor gravidade e passível de correção imediata, sendo esta uma sanção educativa (Art. 156, §1º, e art. 155, inciso I, da Lei nº 14.133/2021).
- 10.3 **Multa:** Pelo descumprimento total ou parcial das cláusulas contratuais, especialmente no que se refere ao atraso na execução dos serviços ou à entrega de bens e materiais fora das especificações acordadas. O valor da multa será estipulado conforme a gravidade da infração, podendo ser aplicada de forma proporcional ao atraso ou à irregularidade (Art. 156, §1º e 8º, e art. 155, inciso I, da Lei nº 14.133/2021).
- 10.4 **Suspensão Temporária:** A prestadora poderá ser suspensa de participar de novas contratações ou licitações do órgão público, por prazo determinado, caso as infrações sejam recorrentes ou graves (Art. 156, § 4º e seguintes, da Lei ne. 14.133/2021).
- 10.5 **Declaração de Inidoneidade:** Em caso de infrações graves que comprometem a confiança nas capacidades ou idoneidade da prestadora, poderá ser declarada sua inidoneidade para contratar com a administração pública, o que impedirá a mesma de participar de futuras licitações ou celebrar contratos com o órgão público (Art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).
- 10.6 Das Nulidades: Será passível de nulidade contratual, a ocorrência descrita nos arts. 147,148,149 e 150, todos da Lei N.º. 14.133/2021.
- 10.7 As penalidades acima serão aplicadas de acordo com o processo administrativo, com direito à ampla defesa e ao contraditório, conforme determina a legislação vigente.
- 10.8 A discriminação pormenorizada das infrações e sanções estão em campo próprio na Minuta do Contrato Administrativo, anexo do instrumento convocatório.

SEÇÃO XI – DA SUBCONTRATAÇÃO

- 11.1 Não será permitida a subcontratação;

SEÇÃO XII – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LEI Nº 13.709, DE 14/08/2018 (LGPD)

- 12.1 O presente Termo de Referência não terá caráter sigiloso e poderá ser divulgado em sua íntegra em qualquer fase da licitação nos termos da Lei no 12.527 de 18 de novembro de 2011.
- 12.2 A lei geral de proteção de dados será obedecida, em todos os seus termos, tanto pela CONTRATANTE e CONTRATADA, obrigando-se ela a tratar os dados que forem eventualmente coletados, conforme sua necessidade ou obrigatoriedade. (Art. 7º, LGPD).
- 12.3 Conforme prevê a Lei Geral de Proteção de Dados, obriga-se as partes a executar os seus trabalhos e tratar os dados respeitando os princípios da finalidade, adequação, transparência, livre acesso, segurança, prevenção e não discriminação. (Art. 6º, LGPD).
- 12.4 As partes obrigam-se a garantir a confidencialidade dos dados coletados por meio de uma política interna de privacidade, a fim de respeitar, por si, seus funcionários e seus prepostos, o objetivo do presente termo (art. 50, LGPD).

¹² Art. 6º, XXIII, alínea “j”, c/c art. 150, da Lei n.º 14.133/2021.



- 12.5 Eventuais dados coletados deverão ser arquivados somente pelo tempo necessário para a execução dos serviços contratados. Ao seu fim, os dados coletados serão permanentemente eliminados, excetuando-se os que se enquadrarem no disposto no artigo 16, I da Lei Geral de Proteção de Dados. (art. 15, LGPD).

SEÇÃO XIII – VIGÊNCIA DO CONTRATO

- 13.1 O contrato administrativo vigorará por um período de 24 (vinte e quatro) meses, na forma do art. 105, da Lei n.º 14.133/2021, com sua vigência a partir da data da assinatura do termo de contrato, podendo ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos por acordo entre as partes, nos termos do artigo 106, c/c o art. 107, da Lei n.º 14.133, de 2021.
- 13.2 A prorrogação de contrato poderá ser promovida mediante celebração de termo aditivo, ressaltando-se que a CONTRATADA não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.
- 13.3 Antes de formalizar ou prorrogar o prazo de vigência do contrato, a Administração deverá verificar a regularidade fiscal do contratado, consultar o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), emitir as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e juntá-las ao respectivo processo.

SEÇÃO XIV – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES¹³

14.1 DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- 14.1.1 LOCADOR deverá assumir a responsabilidade pela disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso, respondendo por todas as obrigações decorrentes da propriedade, inclusive tributos, encargos legais e demais despesas que incidam sobre o imóvel, conforme estabelecido no contrato.
- 14.1.2 Disponibilizar o imóvel objeto da locação em estrita conformidade com as condições estabelecidas no Termo de Referência e no instrumento contratual, assumindo inteira responsabilidade civil, administrativa e, quando couber, por quaisquer danos decorrentes de vícios estruturais ou irregularidades do imóvel que venham a prejudicar o CONTRATANTE ou terceiros.
- 14.1.3 Garantir que o imóvel apresente condições adequadas de habitabilidade, segurança e funcionamento, aptas ao desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais do CIS-VERDE, responsabilizando-se por eventuais adequações estruturais necessárias, salvo disposição contratual em contrário.
- 14.1.4 Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o prazo de vigência será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, conforme disposto no art. 115, § 5º, da Lei n.º 14.133/2021.
- 14.1.5 O LOCADOR deverá assegurar a regularidade jurídica do imóvel, comprovando a propriedade ou posse legítima, bem como a inexistência de ônus ou impedimentos que inviabilizem a locação, responsabilizando-se por eventuais irregularidades.
- 14.1.6 Observar todas as demais exigências estabelecidas neste Termo de Referência e seus anexos, bem como as disposições constantes no instrumento contratual.
- 14.1.7 A execução do objeto deverá ocorrer rigorosamente de acordo com as especificações e condições pactuadas, sendo que quaisquer alterações somente poderão ser realizadas mediante prévia anuência do CONTRATANTE, formalizada por escrito.

14.2 DAS OBRIGAÇÕES DO CREDENCIANTE:

- 14.2.1 O CONTRATANTE deverá observar as responsabilidades essenciais inerentes à contratação pública, incluindo a disponibilização dos recursos necessários, a fiscalização do cumprimento das obrigações contratuais, a realização dos pagamentos conforme pactuado, bem como a adoção das medidas necessárias para assegurar o adequado funcionamento das atividades desenvolvidas no imóvel, sempre em observância ao interesse público.

¹³ Art. 92, e demais dispositivos da Lei n.º 14.133/2021.



- 14.2.2 Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o prazo de vigência será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostilamento, nos termos do art. 115, § 5º, da Lei nº 14.133/2021.
- 14.2.3 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, respondendo cada uma pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 14.2.4 A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo LOCADOR com terceiros, ainda que vinculados ao imóvel, bem como por eventuais danos causados a terceiros em decorrência de atos do LOCADOR.
- 14.2.5 Efetuar o pagamento do valor da locação, conforme condições e prazos estabelecidos no instrumento contratual, mediante a devida comprovação da disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso.
- 14.2.6 Notificar o LOCADOR acerca de qualquer irregularidade relacionada às condições do imóvel ou ao cumprimento das obrigações contratuais, bem como adotar as medidas cabíveis previstas na legislação e no contrato.
- 14.2.7 Poderá o CONTRATANTE, mediante justificativa, contestar situações que indiquem descumprimento das condições pactuadas, indicando as irregularidades verificadas.
- 14.2.8 Observar todas as demais exigências estabelecidas neste Termo de Referência e seus anexos, bem como as disposições constantes no instrumento contratual.
- 14.2.9 Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo LOCADOR, quando necessários ao adequado cumprimento das obrigações contratuais, garantindo condições para a regular execução da locação, nos termos pactuados.

SEÇÃO XV – DISPOSIÇÕES FINAIS

15. O objeto da presente contratação é caracterizado como locação de bem imóvel, não se enquadrando como prestação de serviço ou fornecimento de bens, tratando-se de contratação direta fundamentada na inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.
16. O objeto desta contratação não se enquadra como bem de luxo, tratando-se de imóvel destinado exclusivamente ao atendimento das necessidades administrativas do Consórcio, observando critérios de economicidade e adequação ao interesse público.
17. Não será conhecido o recurso interposto fora dos prazos legais ou subscrito por representante não habilitado legalmente ou não identificado no procedimento como representante do interessado.
18. O presente Termo de Referência, após sua aprovação, integrará o processo administrativo de contratação, constituindo documento norteador para a formalização do ajuste entre as partes.
19. Considerando a natureza da contratação direta por inexigibilidade, o Documento de Formalização da Demanda (DFD) foi elaborado na fase interna do processo administrativo, servindo como instrumento de justificativa da necessidade da contratação e fundamentação para a escolha do imóvel, permanecendo disponível nos autos para fins de instrução processual.
20. A definição da necessidade da contratação decorre da análise das demandas administrativas e operacionais do Consórcio, especialmente quanto à ampliação da unidade existente, tendo o DFD subsidiado a justificativa da escolha do imóvel e a demonstração da adequação da solução adotada ao interesse público.

SEÇÃO XVI - DO FORO

- 16.1 As partes elegem o foro da Comarca de Carangola-MG, como o único competente para dirimir quaisquer ações oriundas deste termo de referência, assim como, do Contrato Administrativo.

Carangola, 28 de abril de 2026.

Klezilene da Silva Turbano Moura

Diretora Administrativa

Consórcio Intermunicipal Multifinalitário **CIS-VERDE**