



TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO: REGULAR A LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO CONSÓRCIO CIDES.

DEPTO. REQUISITANTE: Diretoria Executiva

SERVIDOR(ES) RESPONSÁVEL(IS): Cristina Martins

FUNDAMENTO LEGAL: a futura locação obedecerá ao disposto na Lei Federal n.º 14.133, de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública, às disposições contidas na Lei n.º 8.245, de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, entre outras normas aplicáveis.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1 Geral: Locação de 01 imóvel para fins comerciais, visando a instalação do Consórcio CIDES e de sua equipe, para exercício de suas atividades rotineiras e ordinárias.

1.2 Descrição Detalhada: O imóvel deverá ser capaz de abrigar:

- **Equipe:** atualmente, 15 pessoas. Todavia, considerando o iminente acréscimo de pessoal, deverá ser observado o quantitativo de 20 pessoas;
- **Distribuição em salas:** no mínimo, 8 salas, sendo uma delas exclusivamente para reuniões com a média de 25 (vinte e cinco) pessoas;
- **Garagem:** o imóvel deverá contar com espaço para guarda de veículos próprios do Consórcio, atualmente com 04 veículos, sendo 03 de pequeno porte, e 01 de médio porte. Todavia, tendo em vista a iminente necessidade e possibilidade de aumento da frota, deverá ser considerado o total de 06 veículos, 03 de pequeno porte, e outros 03 de médio porte;
- **Outras características do imóvel:** o imóvel deverá:
 - a) Contar com equipamento de segurança contra invasões;
 - b) Estar próprio para ocupação para atividades comerciais simples, como escritório, incluindo:
 - b.1. rede de energia elétrica capaz de atender o número indicado de pessoas;
 - b.2. rede de abastecimento de água potável;
 - b.3. piso com revestimento;
 - b.4. instalações elétricas adequadas e seguras;
 - b.5. instalação de aparelhos de ar-condicionado em todas as salas;
 - b.6. instalações elétricas em todas as salas, para utilização de equipamentos de informática e comunicação, como telefones, computadores de mesa, impressoras, entre outros;

- b.7. possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo;
- c) O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular;
- d) No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados, hotéis ou similares;
- e) Nas proximidades do imóvel deve existir oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete;
- f) As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras;
- g) As esquadilhas devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros;
- h) As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação;
- i) As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288;
- j) O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas;
- k) O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio;
- l) O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário;
- m) portões de correr eletrônicos para acesso à garagem;
- n) O imóvel deverá ter uma copa/cozinha com pia de bancada com cuba e torneira e ao menos uma tomada elétrica;
- o) O imóvel deverá apresentar pavimentação interna resistente e de fácil manutenção (tipo Cerâmica, Granito, etc.);
- p) As paredes deverão ser revestidas com cerâmica ou outros materiais que resistam à umidade, quando for o caso.

1.3 Adjudicação.

- () Por item.
- () Por grupo de itens
- (X) Global – tendo em vista a unicidade do item.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO (justificativa da necessidade)

Atualmente, o Consórcio CIDES exerce suas atividades rotineiras, de escritório, em salas cedidas pela Associação dos Municípios da Microrregião do Vale do Paranaíba-AMVAP. Ocupa um total de 05 salas, além do espaço destinado para estacionamento, refeitório, banheiros e outros espaços comuns. Ocorre que, o CIDES já está na iminência de crescer ao seu quadro de pessoal mais profissionais, especialmente para



atender as necessidades de equipe maior para a área de licitações, gestão de contratos e convênios, controle interno, desenvolvimento de projetos para captação de recursos, além do futuro, e possível, contrato de concessão, que deverá contar com equipe técnica do CIDES para acompanhamento. Ou seja, será aumentado o corpo técnico do Consórcio, para atender demandas já existentes, porém sem equipe designada para atendimento.

Diante disso, o espaço da Associação não comporta mais nenhuma cessão de sala, pois todas as demais já estão em uso pela equipe da própria entidade.

Ademais, é importante e fundamental que toda a equipe do Consórcio esteja exercendo suas atividades no mesmo espaço, pois as atribuições, por vezes, são integradas umas às outras, fazendo com que eventual distribuição da equipe em espaços distintos seja prejudicial ao saudável andamento das competências do CIDES.

Assim sendo, discutiu-se em Assembleia Geral do Consórcio a possibilidade de realizar processo para locação de imóvel e alteração do endereço. Uma vez aprovada e autorizada a alteração, deu-se início a este Processo.

3. ALGUM REQUISITO ESPECÍFICO E OBRIGATÓRIO? SE SIM, DETALHAR E JUSTIFICAR

Laudo de avaliação prévia do imóvel, atestado por profissional habilitado, para fins de certificação do valor médio de mercado. Os demais, constam no Anexo.

4. ALGUM REQUISITO DESEJÁVEL, MAS NÃO OBRIGATÓRIO? SE SIM, DETALHAR E JUSTIFICAR

Constam no Anexo.

5. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO – baseada em pesquisas prévias com fornecedores; consultas a sites especializados; etc. – indicar a(s) fonte(s):

**SOB
SIGILO**

6. LOCAL DE ENTREGA/EXECUÇÃO.

O endereço do imóvel deverá ser em Uberlândia/MG, na área urbana.

7. EXIGÊNCIA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA/MANUTENÇÃO OU GARANTIA? SE SIM, DETALHAR.

Não.

8. INFORMAÇÕES/OBRIGAÇÕES GERAIS DA FUTURA CONTRATADA.

8.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as normas da Lei Federal nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei Federal nº 14.133/2021, art. 115, caput).

8.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei Federal nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

8.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo respectivo fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei Federal nº 14.133/2021, art. 117, caput).

8.4. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei Federal nº 14.133/2021, art. 119).

8.5. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei Federal nº 14.133/2021, art. 120).

8.6. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei Federal nº 14.133/2021, art. 121, caput).

8.6.1A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei Federal nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

8.7. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

8.8. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

2. PROCEDIMENTOS PARA RECEBIMENTO DO OBJETO

2.1. O objeto do contrato poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando estiver em desacordo com as especificações constantes do termo de referência, da proposta ou do contrato, podendo ser fixado pelo fiscal do contrato, avaliado o caso concreto, um prazo para a substituição do bem, ou o refazimento do serviço, às custas do contratado, e sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

2.2. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do fornecimento do objeto ou do serviço, nem a responsabilidade ética-profissional pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.

2.3. O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente pela Administração, após a verificação da qualidade e quantidade do material e consequente aceitação mediante termo detalhado.

2.4. O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

3. CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO E REAJUSTAMENTO

3.1. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.

3.2. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados da nota de empenho e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução da nota de empenho;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

3.3. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que a CONTRATADA providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à CONTRATANTE.

3.4. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sites eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

3.5. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

- a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital;
- b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, que implique proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

3.6. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade da CONTRATADA, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério da CONTRATANTE.

3.7. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a CONTRATANTE deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência da CONTRATADA, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

3.8. Persistindo a irregularidade, a CONTRATANTE deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada à CONTRATADA a ampla defesa.

3.9. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso a CONTRATADA não regularize sua situação junto ao SICAF.

3.10. O pagamento será efetuado no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme regras já expostas.



- 3.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela CONTRATADA.
- 3.12. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 3.13. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 3.14. A CONTRATADA regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.
- 3.15. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano, com data-base vinculada à data do orçamento estimado.
- 3.16. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido da Contratada, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo Contratante, do índice IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo).

4. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

- a) Cumprir todas as obrigações necessárias ao cumprimento do objeto;
- b) Cumprir todas as obrigações constantes neste Termo, bem como em sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto.
- c) Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior (art. 137, II) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados.
- d) Comunicar o Fiscal do Contrato, no prazo máximo de 5 (cinco) dias que antecede a data da execução do serviço contratado, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação.
- e) Manter, durante toda a execução do objeto, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.
- f) Entregar o imóvel em condições adequadas de uso, com instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, estruturais e de segurança em pleno funcionamento, aptas à ocupação imediata para fins comerciais;
- g) Manter a regularidade fiscal e documental do imóvel, incluindo matrícula atualizada, registro no cartório competente e quitação de tributos municipais, estaduais e federais incidentes sobre o bem;
- h) Permitir vistorias e fiscalizações por parte da CONTRATANTE, mediante prévio aviso, com a finalidade de verificar as condições do imóvel e o cumprimento das disposições contratuais;



- i) Abster-se de realizar obras ou intervenções no imóvel sem prévio consentimento da CONTRATANTE, salvo em caso de urgência devidamente justificada e que vise a preservação da estrutura do bem;
- j) Comunicar à CONTRATANTE com antecedência mínima de 90 (noventa) dias qualquer intenção de venda do imóvel, visando assegurar o direito de preferência conforme previsto na legislação vigente;
- k) Cumprir integralmente as obrigações legais previstas na Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) e demais normas aplicáveis à locação de imóveis comerciais.

5. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do CIDES.

5.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

10.04.122.2.001.1001.3.3.90.39.00

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

6. ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

6.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 124 e seguintes da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

6.2. O contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

6.3. As supressões resultantes de acordo celebrado entre as partes contratantes poderão exceder o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do termo de contrato.

6.4. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

7. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846, de 2013.

7.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

- a) Advertência, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);
- b) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);
- c) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei).
- d) Multa:
 - I – moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;
 - II – compensatória de 10 % (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;

7.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante (art. 133, §1º da Resolução CIDES 11, de 2023).

7.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 132, §2º da Resolução CIDES 11, de 2023).

7.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 148 da Resolução CIDES 11, de 2023).

7.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente (art. 138, I da Resolução CIDES 11, de 2023).

7.4.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

7.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

7.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 160 da Resolução CIDES 11, de 2023):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle;
- f) situação econômico–financeira do acusado, em especial sua capacidade de geração de receitas e seu patrimônio, no caso de aplicação de multa.

7.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei Federal nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei Federal nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

7.8. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160).



**Consórcio Público Intermunicipal de Desenvolvimento
Sustentável do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba**

7.9. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal.

7.10. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 176 da Resolução CIDES 11, de 2023.

Uberlândia/MG, 06 de maio de 2025.

LIDIANY SILVA ABREU

THOMAS PEREIRA GIOZZA

Membros da Equipe de Apoio

LUANA CRISTINA NASCIMENTO ARRUDA

Membro da Equipe de Apoio

Aprovado por:

EUNICE HENRIQUES PEREIRA VILELA

Agente de Contratação