



TERMO DE REFERÊNCIA - (TR)

Unidade Administrativa de Origem:	Secretaria Municipal de Saúde
Servidor responsável pela demanda	Maira Alves Pimentel
Cargo	Secretária
Ato de nomeação	Portaria nº 0256/2025, de 10 de fevereiro de 2025
Descrição Resumida do Objeto:	Locação de imóvel urbano para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde com a criação de um centro de convivência e Cultura (CECO) do Município de Lajinha/MG
Modalidade:	Inexigibilidade
Período de Vigência do Contrato Administrativo:	12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, à luz do artigo 107, da Lei Federal 14.133/2021.
Legislação Aplicável:	Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021.



Sumário

1.	DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO	3
2.	DA FUNDAMENTAÇÃO E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO	4
3.	DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO.....	6
4.	DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO	10
5.	DA FORMA DE CONTRATAÇÃO E DA JUSTIFICATIVA NA INEXIGIBILIDADE.....	11
6.	DO CRITÉRIOS DE PAGAMENTO	12
7.	DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO E DA HABILITAÇÃO DO LOCADOR..	14
8.	DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES CONTRATANTES	16
9.	DA EXTINÇÃO DO CONTRATO	17
10.	DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO OU TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL DA CONTRATANTE	18
11.	DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS	18
12.	DA FISCALIZAÇÃO	19
13.	DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	19



1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Locação de imóvel urbano para atender às necessidades de **instalação e funcionamento do centro de convivência e Cultura (CECO) do Município de Lajinha/MG.**

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor Unitário	Valor Total
01	Locação de imóvel urbano para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde com a criação de um centro de convivência e Cultura (CECO) do Município de Lajinha/MG	Mês	12	R\$ R\$ 4.554,00	R\$ 54.648,00
TOTAL				R\$ 54.648,00	

1.2. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses contados na forma do artigo 105 e 106 da Lei Federal de nº 14.133, de 2021¹.

1.3. A prorrogação do contrato está condicionada ao ateste pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração Pública, permitida a negociação com o contratado, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

¹ Art. 105. A duração dos contratos regidos por esta Lei será a prevista em edital, e deverão ser observadas, no momento da contratação e a cada exercício financeiro, a disponibilidade de créditos orçamentários, bem como a previsão no plano plurianual, quando ultrapassar 1 (um) exercício financeiro.

Art. 106. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I - A autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;

II - A Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

III - a Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

§ 1º A extinção mencionada no inciso III do caput deste artigo ocorrerá apenas na próxima data de aniversário do contrato e não poderá ocorrer em prazo inferior a 2 (dois) meses, contado da referida data.



- a. Estar formalmente demonstrado no processo que a forma de prestação dos serviços tem natureza continuada;
- b. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que os serviços tenham sido prestados regularmente;
- c. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na realização do serviço;
- d. Ocorra manifestação expressa do contratado informando o interesse na prorrogação;
- e. Seja comprovado que o contratado mantém as condições iniciais de habilitação.

1.4. O contratado não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

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

1.6. O contrato oferecerá maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação por locação de imóvel pela Administração Pública Municipal de Lajinha encontra sua fundamentação nos princípios que regem a gestão pública, na legislação vigente e na imperiosa necessidade de atender ao interesse coletivo, de forma eficiente e economicamente vantajosa.

2.2. A contratação de locação de imóvel está amparada pela Lei Federal nº 14.133/2021, que em seu Art. 74, inciso V, prevê a possibilidade de inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel cujas características de instalações e localização o tornem necessário para o atendimento das finalidades precípua da Administração, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado.

2.3. A decisão pela locação está em consonância com os princípios constitucionais da Administração Pública, notadamente



a legalidade, a impessoalidade, a moralidade, a publicidade e a eficiência. A busca pela solução mais adequada e vantajosa para o interesse público, após criteriosa análise, demonstra o compromisso com a boa gestão dos recursos e a efetividade na prestação dos serviços.

2.4. A demanda decorre da necessidade de implantação e funcionamento do Centro de Convivência e Cultura (CECO) no Município de Lajinha/MG, equipamento público destinado à promoção de atividades culturais, sociais e de convivência comunitária, com foco na inclusão social, no fortalecimento de vínculos e no acesso da população a ações de interesse coletivo.

2.5. Foi exaustivamente verificada a inexistência de imóvel público pertencente ao patrimônio municipal que atenda, de forma plena e imediata, aos requisitos técnicos, operacionais e de localização indispensáveis para a finalidade pretendida.

2.6. Os imóveis públicos existentes foram analisados e considerados inadequados em razão de limitações como insuficiência de espaço físico, localização incompatível com a finalidade pretendida, ausência de estrutura adequada para atividades coletivas e necessidade de intervenções estruturais relevantes, com custos elevados e prazos incompatíveis com a urgência da demanda, além de possíveis inadequações às normas de acessibilidade, segurança e salubridade.

2.7. A ausência de uma alternativa pública viável torna a locação a única solução para evitar a descontinuidade ou a precarização dos serviços públicos.

2.8. O imóvel a ser selecionado deverá apresentar características de localização e infraestrutura compatíveis com a finalidade pretendida, especialmente quanto à acessibilidade, disposição interna dos ambientes, condições de uso e localização estratégica, de modo a possibilitar a imediata instalação e funcionamento do Centro de Convivência e Cultura (CECO).

2.9. A viabilidade técnica e operacional da contratação foi aferida por meio de estudos preliminares e análise das necessidades da Administração, demonstrando que a solução de



locação atende de forma adequada aos requisitos exigidos, com possibilidade de uso em curto prazo e sem necessidade de intervenções estruturais relevantes.

2.10. Em suma, a contratação de locação do imóvel é plenamente justificada pela necessidade pública, pela ausência de alternativa pública adequada, pela viabilidade técnica e econômica da solução escolhida, e pela sua conformidade com a legislação e os princípios que regem a Administração Pública.

3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. A solução adotada para atender à demanda de implantação e funcionamento do Centro de Convivência e Cultura (CECO) no Município de Lajinha/MG consiste na locação de imóvel urbano já existente. Tal alternativa foi definida com base em análise comparativa das opções disponíveis, sendo apresentada sob a perspectiva do ciclo de vida do objeto, contemplando desde o planejamento até o eventual encerramento ou renovação contratual.

3.2. Fase de Planejamento e Concepção da Necessidade: Esta etapa compreende a identificação da demanda pública e a definição da solução mais adequada, formalizada por meio do Documento de Formalização da Demanda (DFD) e do Estudo Técnico Preliminar (ETP).

3.3. Neste estágio, são definidos:

a. Objeto da Demanda: Claramente estabelecido, com a finalidade do imóvel e as atividades a serem desenvolvidas.

b. Requisitos Essenciais: Detalhamento técnico, operacional e de localização do imóvel, incluindo aspectos de acessibilidade, infraestrutura, segurança e metragem.

c. Justificativa Robusta: Fundamentação da necessidade pública, alinhamento com o planejamento estratégico municipal e análise dos impactos da não-contratação.



d. Análise de Alternativas: Estudo comparativo entre construir, adquirir ou locar, com suas respectivas vantagens e desvantagens, custos e prazos.

e. Estimativa de Custos: Levantamento de mercado para estimar o valor da locação e verificação da disponibilidade orçamentária.

f. Gerenciamento de Riscos: Identificação preliminar de riscos e proposição de medidas de mitigação.

3.4. Esta fase assegura que a solução de locação seja a mais adequada e vantajosa, baseada em dados e análises técnicas e econômicas.

3.5. Fase de Aquisição/Contratação:

3.6. Uma vez definida a locação como a solução ideal, esta fase compreende os procedimentos para a formalização do contrato:

a. Levantamento de Mercado Detalhado: Prospecção ativa de imóveis que atendam aos requisitos definidos na fase de planejamento, com coleta de propostas, características e valores.

b. Seleção do Imóvel: Avaliação técnica e jurídica dos imóveis prospectados, considerando critérios como preço, qualidade técnica, localização estratégica, adequação à finalidade e conformidade documental. A escolha recai sobre o imóvel que melhor atende ao interesse público, podendo, em casos específicos de singularidade e inviabilidade de competição, justificar a inexigibilidade de licitação (Art. 74, V, Lei nº 14.133/2021).

c. Formalização do Contrato: Elaboração e assinatura do contrato de locação, que deverá conter cláusulas claras sobre: objeto, valor do aluguel, índice de reajuste, prazo de vigência, responsabilidades de manutenção, seguro, garantias, condições de rescisão e penalidades. A documentação do locador e do imóvel (certidões, matrícula) é rigorosamente verificada para garantir a segurança jurídica.



d. Dotação Orçamentária: Assegura-se que há previsão e disponibilidade de recursos para cobrir os custos da locação durante toda a vigência do contrato.

3.7. Esta fase garante que o processo de contratação seja transparente, legal e que o imóvel selecionado seja o mais adequado.

3.8. Fase de Operação e Uso:

3.9. Após a contratação, o imóvel é disponibilizado para o uso da Administração Pública:

a. Implantação: Realiza-se a implantação do CECO, com instalação de mobiliário, equipamentos e organização dos espaços;

b. Funcionamento Pleno: Inicia-se o funcionamento das atividades culturais, sociais, educativas e administrativas;

c. Benefícios Concretos: Durante esta fase, os benefícios esperados da locação são materializados, como a melhoria da qualidade do serviço, a ampliação do acesso, a otimização de processos e a satisfação do usuário/servidor.

d. Flexibilidade: A locação permite que a Administração adapte rapidamente sua infraestrutura às demandas mutáveis, sem o ônus de desmobilizar um patrimônio próprio.

3.10. Fase de Manutenção e Gestão Contratual:

3.11. Esta fase ocorre concomitantemente com a de operação e uso, sendo essencial para a sustentabilidade da solução:

a. Manutenção Preventiva e Corretiva: As responsabilidades de manutenção (estrutural, elétrica, hidráulica, pintura, etc.) são claramente definidas em contrato entre locador e locatário, com a Administração Pública sendo responsável pela manutenção de uso e o locador pela manutenção estrutural e de grandes reparos.

b. Gestão e Fiscalização do Contrato: Um Gestor e um Fiscal do Contrato são designados para acompanhar a execução contratual, verificar o cumprimento das cláusulas, atestar as

medições/faturas e garantir que o imóvel mantenha as condições adequadas de uso. Vistorias periódicas são realizadas.

c. Reajustes Contratuais: Os reajustes anuais do valor do aluguel são aplicados conforme o índice pactuado em contrato, garantindo a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro.

3.12. Fase de Monitoramento e Avaliação:

3.13. Ao longo da vigência do contrato, a solução é continuamente monitorada e avaliada:

a. Monitoramento de Desempenho: Avaliação da efetividade da locação em atender à demanda, por meio de indicadores de desempenho do serviço prestado no local.

b. Avaliação Periódica: Análise da adequação contínua do imóvel às necessidades da Administração, da relação custo-benefício e da satisfação dos usuários e servidores.

c. Identificação de Necessidades Futuras: Esta avaliação pode subsidiar decisões sobre a renovação do contrato, a busca por um novo imóvel ou a revisão da estratégia de infraestrutura.

3.14. Fase de Encerramento ou Renovação:

3.15. Ao final do prazo contratual, a Administração Pública avalia as opções:

a. Renovação do Contrato: Se o imóvel continuar atendendo plenamente às necessidades e as condições contratuais forem vantajosas, o contrato pode ser renovado, respeitando os limites legais de prazo (até 10 anos, conforme Lei nº 14.133/2021).

b. Encerramento do Contrato: Caso a necessidade não persista, o imóvel não seja mais adequado ou uma solução mais vantajosa seja identificada, o contrato é encerrado, e o imóvel é restituído ao locador nas condições pactuadas.

c. Busca de Nova Solução: Em caso de encerramento, um novo ciclo de planejamento pode ser iniciado para identificar uma nova solução para a demanda.



3.16. A descrição da solução de locação de imóvel sob a perspectiva do ciclo de vida demonstra a abordagem estratégica e responsável da Administração Pública.

3.17. Cada fase é gerenciada com o objetivo de garantir que a locação seja a alternativa mais eficiente, econômica e alinhada com o interesse público, proporcionando a flexibilidade necessária para responder às dinâmicas do Município de Lajinha.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A contratação de locação de imóvel pela Administração Pública Municipal de Lajinha submete-se a um conjunto de requisitos técnicos, econômicos, jurídicos e operacionais, estabelecidos com o objetivo de garantir a conformidade legal, a economicidade, a eficiência e o pleno atendimento ao interesse público.

4.2. A locação justifica-se pela inexistência de imóvel público próprio disponível que atenda, de forma imediata e adequada, às necessidades de implantação e funcionamento do Centro de Convivência e Cultura (CECO), considerando os requisitos estruturais, de localização e de acessibilidade necessários ao desenvolvimento das atividades.

4.3. O imóvel a ser locado deverá atender aos **requisitos mínimos indispensáveis**, compatíveis com sua finalidade pública, incluindo:

- a.** Metragem adequada ao armazenamento dos bens permanentes;
- b.** Condições estruturais regulares;
- c.** Ambientes compatíveis com a realização de oficinas, atendimentos, atividades coletivas e administrativas;
- d.** Condições básicas de segurança e conservação.
- e.** Localização que favoreça o acesso da população, preferencialmente em área central ou de fácil deslocamento;

4.4. O valor da locação deverá ser compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, devidamente demonstrado por laudo de avaliação técnica ou relatório circunstanciado,



elaborado por setor competente da Administração, não se aplicando pesquisa de preços com caráter competitivo em razão da inexigibilidade de licitação.

4.5. A contratação será formalizada mediante **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando as características específicas do imóvel que inviabilizam a competição.

4.6. A execução contratual será acompanhada por **Gestor e Fiscal do Contrato**, formalmente designados, responsáveis pela verificação do cumprimento das obrigações contratuais e das condições de uso do imóvel.

4.7. Fica designada como gestora do contrato a servidora **Sandra Cristina Leite**, nomeada gestora de contrato no âmbito da Secretaria Municipal de Saúde por meio da Portaria nº 186/2025.

4.8. Fica designado como fiscal do contrato o servidor **Juan Nicolas Costa da Silva**, nomeado por meio da Portaria nº 605/2025, responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução no âmbito da Secretaria Municipal de Saúde.

4.9. Esses requisitos garantem que a contratação seja transparente, eficiente e alinhada aos princípios da Administração Pública.

5. DA FORMA DE CONTRATAÇÃO E DA JUSTIFICATIVA NA INEXIGIBILIDADE

5.1. A presente contratação será realizada por **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição para a Locação de imóvel urbano destinado à implantação e funcionamento do Centro de Convivência e Cultura (CECO) no Município de Lajinha/MG.

5.2. A inviabilidade de competição decorre da necessidade administrativa de contratação de imóvel que atenda a requisitos específicos de localização, estrutura física, acessibilidade e adequação operacional, indispensáveis ao funcionamento do CECO,

os quais, quando analisados de forma conjunta, restringem significativamente a oferta de imóveis aptos no mercado local.

5.3. Conforme demonstrado no processo administrativo, após levantamento de mercado e análise técnica, verificou-se a inexistência de pluralidade de imóveis disponíveis que atendam simultaneamente a todos os requisitos definidos pela Administração, especialmente no que se refere à localização estratégica, metragem compatível, distribuição dos ambientes e condições estruturais adequadas ao uso pretendido.

5.4. A escolha do imóvel não decorre de preferência subjetiva da Administração, mas de critérios técnicos objetivos previamente estabelecidos, tais como adequação à finalidade pública, viabilidade operacional, acessibilidade, localização e compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado, conforme demonstrado por meio de avaliação e pesquisa de mercado constantes nos autos.

5.5. Ressalta-se que a caracterização da inexigibilidade está condicionada à demonstração inequívoca da inviabilidade de competição, bem como à comprovação da compatibilidade do valor da locação com o mercado, nos termos da legislação vigente.

6. DOS CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

6.1. A liquidação da despesa observará o disposto nos arts. 62 e 63 da Lei Federal nº 4.320/1964 e na Lei Federal nº 14.133/2021, ficando condicionada à comprovação da efetiva disponibilização do imóvel e ao cumprimento das obrigações contratuais pelo LOCADOR.

6.2. O valor do aluguel mensal vencerá no último dia de cada mês, sendo o pagamento efetuado pela LOCATÁRIA até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, mediante ordem bancária, em conta corrente indicada pelo LOCADOR, pessoa física.

6.3. Para fins de liquidação da despesa, a Administração verificará a regularidade fiscal do LOCADOR, compatível com sua condição de pessoa física, por meio de consulta aos sistemas oficiais disponíveis ou mediante apresentação da documentação exigida no processo.



6.4. Havendo erro, inconsistência ou ausência do instrumento de cobrança equivalente, bem como da documentação necessária à comprovação da regularidade fiscal, ou qualquer outro fator de responsabilidade do LOCADOR que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará suspenso até a regularização, sem que disso resulte qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

6.5. Para fins de liquidação, o setor competente verificará se o instrumento de cobrança equivalente apresentado contém, no mínimo:

- a) data de emissão;
- b) identificação do contrato e do órgão contratante;
- c) período de referência da locação;
- d) valor mensal devido;
- e) indicação de eventuais retenções tributárias legalmente cabíveis.

6.6. Verificada qualquer circunstância impeditiva à liquidação da despesa, esta permanecerá sobrestada até que o LOCADOR adote as providências saneadoras necessárias, reiniciando-se o prazo para pagamento após a regularização, sem ônus para a Administração.

6.7. O instrumento de cobrança equivalente deverá ser acompanhado da comprovação da regularidade fiscal exigida no processo de contratação, nos termos da legislação vigente, observadas as exigências compatíveis com a contratação por inexigibilidade de licitação de pessoa física.

6.8. Do Prazo de Pagamento: O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados da conclusão da liquidação da despesa, observadas as disposições contratuais e a disponibilidade orçamentária.

6.9. Na hipótese de atraso no pagamento por responsabilidade da LOCATÁRIA, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento e a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice



IGP-M, ou outro que venha a substituí-lo, conforme pactuado contratualmente.

6.10. Da Forma de Pagamento: O pagamento será realizado exclusivamente por ordem bancária, mediante crédito em banco, agência e conta corrente de titularidade do LOCADOR, previamente informados à Administração.

6.11. Considerar-se-á como data do pagamento aquela em que for emitida a ordem bancária pela LOCATÁRIA.

6.12. No ato do pagamento, serão efetuadas as retenções tributárias previstas na legislação vigente, quando cabíveis, observada a condição do LOCADOR como pessoa física.

6.13. As retenções tributárias serão realizadas independentemente de menção expressa no instrumento de cobrança, de acordo com os percentuais legalmente estabelecidos.

7. DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO E DA HABILITAÇÃO DO LOCADOR

7.1. Da forma de seleção:

7.1.1 A contratação será realizada por meio de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo em vista a inviabilidade de competição, em razão das características específicas de localização, dimensão, infraestrutura e adequação do imóvel às necessidades da Administração Pública, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar.

7.1.2 A escolha do imóvel e de seu respectivo proprietário decorreu de avaliação técnica e administrativa, que constatou a compatibilidade do bem com a finalidade pública pretendida, especialmente para a instalação e funcionamento do **centro de convivência e Cultura (CECO)**, não sendo possível a adoção de critérios comparativos de julgamento entre imóveis distintos.

7.2. Da Forma de Contratação:

7.2.1 O objeto será contratado na modalidade de **locação de imóvel urbano**, destinado exclusivamente à implantação e funcionamento do **centro de convivência e Cultura (CECO)** da



Secretaria Municipal de Saúde, pelo prazo e condições estabelecidos no instrumento contratual.

7.3. Das Exigências de Habilitação do Locador (Pessoa Física):

7.3.1. Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, a habilitação do LOCADOR, pessoa física, limitar-se-á exclusivamente à comprovação de requisitos compatíveis com a natureza do objeto, em observância aos princípios da legalidade, razoabilidade e proporcionalidade.

7.4. Da Habilitação Jurídica e Comprovação da Titularidade do Imóvel:

7.4.1. Para fins de formalização da contratação, o LOCADOR deverá apresentar:

a. Documento oficial de identificação com foto (RG, CNH ou equivalente);

b. Cadastro de Pessoa Física - CPF;

c. Comprovante de residência atualizado.

7.4.1. Para comprovação da titularidade ou posse legítima do imóvel:

a. Certidão de matrícula atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente; ou

b. Instrumento hábil que comprove a posse legítima ou autorização expressa para locação do imóvel, quando aplicável.

7.4.2 Declaração de inexistência de impedimentos legais para contratar com a Administração Pública.

7.5 Da Regularidade Fiscal do Locador:

7.5.1 Serão exigidos apenas os documentos fiscais compatíveis com a condição de pessoa física, nos termos do art. 63 da Lei nº 14.133/2021:

a. Certidão conjunta de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, expedida pela Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN);

b. Certidão de regularidade perante a Fazenda Municipal, especialmente quanto ao IPTU do imóvel objeto da locação;

c. Certidão de regularidade perante a Fazenda Estadual;



d. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, **quando exigível.**

7.6. Das Condições Específicas e Qualificação Técnica do Imóvel:

7.6.1. O imóvel deverá apresentar condições adequadas de uso, compatíveis com a finalidade administrativa pretendida, atendendo às normas de segurança, acessibilidade e habitabilidade, conforme vistoria técnica ou laudo emitido pela Administração Pública.

7.7. A adequação do imóvel será comprovada por meio de laudo de avaliação ou relatório técnico, elaborado por profissional habilitado ou comissão designada pela Administração, demonstrando, inclusive, que o valor da locação é compatível com o mercado imobiliário local.

7.8. A comprovação da adequação do imóvel substitui a apresentação de atestados de capacidade técnica, por se tratar de **locação de bem imóvel**, e não de prestação de serviços.

8. DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES CONTRATANTES

8.1. DO LOCADOR:

8.1.1. O LOCADOR obriga-se a disponibilizar o imóvel objeto da presente contratação em perfeitas condições de uso, conservação e segurança, compatíveis com a finalidade de funcionamento de centro de convivência e Cultura (CECO) da **Secretaria Municipal de Saúde.**

8.1.2. Garantir a posse pacífica do imóvel durante toda a vigência do contrato, respondendo por quaisquer vícios ou ônus que impeçam ou restrinjam sua utilização pela Administração.

8.1.3. Manter o imóvel em condições adequadas de uso, responsabilizando-se pelas manutenções estruturais necessárias, salvo aquelas decorrentes de uso inadequado por parte do LOCATÁRIO.

8.1.4. Permitir a realização de vistorias periódicas no imóvel por servidores ou representantes formalmente designados pela Administração.



8.1.5. Comunicar previamente ao LOCATÁRIO qualquer fato que possa comprometer a utilização do imóvel ou que implique necessidade de intervenção estrutural relevante.

8.1.6. Manter, durante toda a vigência do contrato, a regularidade jurídica e documental do imóvel, inclusive quanto à titularidade, inexistência de ônus e conformidade com a legislação aplicável.

8.1.7. Responder por danos decorrentes de vícios estruturais preexistentes do imóvel que comprometam sua utilização ou coloquem em risco pessoas e bens.

8.1.8. Não transferir a terceiros, total ou parcialmente, os direitos e obrigações decorrentes do contrato de locação, salvo com prévia e expressa autorização da Administração.

8.1.9. Cumprir as demais obrigações previstas no contrato de locação, no Termo de Referência e na legislação aplicável.

9. DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

9.1. O presente contrato poderá ser extinto, a qualquer tempo, nas hipóteses previstas nos arts. 137 a 139 da Lei nº 14.133/2021.

9.2. Por ato unilateral e escrito da Administração, nas situações previstas no inciso I do art. 138 da Lei nº 14.133/2021, observadas as consequências estabelecidas no art. 139 da mesma Lei.

9.3. De forma amigável, por acordo entre as partes, nos termos do inciso II do art. 138 da Lei nº 14.133/2021.

9.4. A extinção contratual deverá ser devidamente motivada nos autos do processo administrativo, assegurado à CONTRATADA o direito ao contraditório e à ampla defesa, quando for o caso, conforme disposto no art. 137 da Lei nº 14.133/2021.

9.5. A CONTRATADA reconhece os direitos da CONTRATANTE nas hipóteses de extinção unilateral do contrato, nos termos da Lei nº 14.133/2021.



10. DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO OU TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL DA CONTRATANTE

10.1. Não será permitida a cessão, sublocação ou transferência, total ou parcial, do imóvel objeto da contratação, sem a prévia e expressa autorização da Administração.

11. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela CONTRATADA, sem justificativa aceita pela Administração, poderá ensejar a aplicação das sanções administrativas previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, observados o contraditório e a ampla defesa.

11.2. Sem prejuízo da rescisão contratual, poderão ser aplicadas, conforme a gravidade da infração, as seguintes sanções:

- a.** Advertência, nos casos de descumprimento de obrigações contratuais de menor relevância, que não resultem em prejuízo direto à Administração;
- b.** Multa, aplicada proporcionalmente à infração cometida, limitada ao percentual máximo previsto em lei, quando houver prejuízo ou reincidência;
- c.** Impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal, nos termos do art. 156, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, quando configuradas infrações mais graves;
- d.** Declaração de inidoneidade, nos casos previstos no art. 156, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.

11.3. A aplicação de multa não exime a CONTRATADA da obrigação de reparar integralmente os danos eventualmente causados à Administração ou a terceiros.

11.4. As sanções previstas neste contrato serão aplicadas mediante processo administrativo próprio, devidamente motivado, assegurados o contraditório e a ampla defesa.



11.5. A aplicação de uma sanção não exclui a possibilidade de aplicação de outras, quando cabível, nem impede a adoção das medidas legais necessárias à proteção do interesse público.

12. DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização é exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos. Quaisquer exigências da fiscalização, inerentes ao objeto deste contrato, deverão ser prontamente atendidas pela Contratada sem ônus para a Contratante.

13. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do ano de 2025.

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

Lajinha/Minas Gerais, 30 de abril de 2026.

Maira Alves Pimentel
Secretária Municipal De Saúde.
Portaria nº256/2025