



ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

**TERMO DE REFERÊNCIA**

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

**TERMO DE REFERÊNCIA**

Número do Processo - SISLOG  
**112373**

Número do Processo - SEI  
**202500005003275**

**001 - INTRODUÇÃO**

Em conformidade com a Lei Federal n.º 14.133 de abril de 2021 e com o Decreto Estadual n.º 10.207 de janeiro de 2023, o Termo de Referência é o documento necessário para a contratação de bens e serviços comuns, destinado a identificar as especificações do objeto e as condições da contratação e execução, devendo conter os elementos mínimos previstos na legislação.

O Termo de Referência deve ser elaborado, utilizando como referência o Estudo Técnico Preliminar - ETP e o Orçamento Estimando, que dão base ao posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento das necessidades apresentadas.

O Termo de Referência deverá ser elaborado, obrigatoriamente, nas contratações de bens e serviços comuns, inclusive serviços comuns de engenharia, independente da forma de seleção do Locador, seja por licitação ou por contratação direta.

**Tópico 1 - DADOS DA CONTRATAÇÃO**

<b>1.1. Dados do Processo</b>	Número do Processo Administrativo no Sei <b>202500005003275</b>
<b>1.2. Adequação Orçamentária</b>	A presente contratação será autorizada pelo Ordenador de Despesas, com a respectiva indicação orçamentária, nos termos do Decreto Estadual n.º 10.207 de janeiro de 2023.

**Tópico 2 - DEFINIÇÃO DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO**

<b>2.1. Descrição resumida do objeto</b>	Prestação de Serviços - O presente contrato tem por objeto a Locação de Imóvel para continuidade da Unidade Vapt Vupt Buriti Shopping no mesmo local.
<b>2.2. Regime de fornecimento de bens ou serviços</b>	Prestação de Serviços de forma parcelada, nos termos do Cronograma constante neste TR (se aplicável).
<b>2.3. Natureza da execução do objeto</b>	Locação imobiliária/Serviços contínuos.
<b>2.4. Característica do objeto</b>	Comum.
<b>2.5. Instrumento Contratual</b>	A presente contratação será formalizada por meio de Termo de Contrato.

<b>2.6. Prazo de vigência contratual</b>	O prazo de vigência contratual é de 60 meses, contados <b>a partir da data da assinatura</b> , nos termos do Título III, Capítulo V, da Lei Federal n.º 14.133, de abril de 2021. Considerando que o objeto contratado é de natureza continuada, a vigência do contrato é prorrogável nos termos da Lei Federal n.º 14.133 de abril de 2021. A minuta de Termo de Contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.
--	--

### Tópico 3 - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO E DOS PREÇOS REFERENCIAIS

**3.1.** Os valores referenciais estimados da contratação, unitários e totais, aferidos conforme ampla pesquisa de mercado, são os seguintes:

<b>Descrição do item 001</b> Código 887 - Locação de Imóvel e/ou Espaço, sala comercial.	
Período (Meses)	60
Quantidade	1
Unidade	Unidade
Local de Entrega	Secretaria de Estado da Administração (Vapt Vupt Admar Otto - Buriti Shopping)
Valor Mensal	<b>R\$ 21.764,41 (vinte e um mil, setecentos e sessenta e quatro reais e quarenta e um centavos)</b>
Valor Total	<b>R\$ 1.305.864,60 (um milhão, trezentos e cinco mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e sessenta centavos)</b>

**3.2.** O preço total da contratação é **R\$ 1.305.864,60 (um milhão, trezentos e cinco mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e sessenta centavos)**.

**3.3.** O preço total estimado da contratação fundamenta-se conforme o Orçamento Estimado, elaborado com base nos parâmetros e calculado em conformidade com o Decreto Estadual n.º 9.900 de julho de 2021, demonstrando que o valor proposto na inexigibilidade está em consonância com os valores encontrados na pesquisa.

**3.4.** Os preços estimados especificados neste Termo de Referência, unitários, totais e global, correspondem aos preços máximos nos quais o objeto poderá ser adjudicado. Não será admitida a adjudicação do objeto por preços (unitário e global) superiores aos especificados neste Termo de Referência.

### Tópico 4 - DA DESCRIÇÃO DO OBJETO

**4.1.** Locação de uma área situada na ÁREA A QUADRA 102 02/ÁREA III/PARTE DAS RUAS CAMPOS DO JORDÃO E NARAYOLA/LOTE 01-06 da QUADRA 78A/LOTE 02 da QUADRA 77A/LOTE 01 da QUADRA 17A/LOTE 02/05/06 da QUADRA 103/LOTE 01 da QUADRA 105 do loteamento VILA SÃO TOMAZ, Aparecida de Goiânia-GO, registrado sob a matrícula n.º 232.122, do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Aparecida de Goiânia-GO, com área de 1.031 m², por um período de 60 (sessenta) meses, para continuidade da Unidade Vapt Vupt Buriti Shopping no mesmo local.

### Tópico 5 - FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

**5.1.** A presente contratação, que tem por objeto Locação de Imóvel para continuidade da Unidade Vapt Vupt Admar Otto no Buriti Shopping, está fundamentada nos termos do [ETPS - Estudo Técnico Preliminar Simplificado](#).

**5.2.** A presente contratação justifica-se pela necessidade de manter o funcionamento da Unidade Vapt Vupt Admar Otto no Buriti Shopping, pois a região apresenta uma demanda expressiva pelos serviços públicos, e a concentração desses serviços em um único local é a solução eficaz para atender às demandas da população.

**5.3.** Atualmente, esta Secretaria possui celebrado o [Contrato de Locação n.º 025/2022 e Termos Aditivos](#), constantes do processo SEI n.º [202100005015410](#), vigente até 07/03/2025, regido pela Lei 8.666/93. Dessa forma, tendo em vista a proximidade do término da vigência do referido contrato, é preciso garantir a continuidade do funcionamento da Unidade Vapt Vupt, nos moldes da NLLC (Lei 14.133/21).

**5.4.** O Programa Vapt Vupt é uma ação do Governo do Estado de Goiás. A credibilidade do Vapt Vupt deve-se à implantação de um novo conceito de serviço público fortemente apoiado na rapidez, eficiência e conforto com que são executados os serviços disponibilizados ao cidadão.

**5.5.** A continuidade da Unidade Vapt Vupt no Buriti Shopping, visa contribuir para a modernização da máquina administrativa e oferecer acesso à população aos serviços a serem prestados pela Unidade de forma simples e integrada, em um único local, com espaço seguro e confortável, proporcionando serviços e rotinas administrativas de interesse público, presente no município, minimizando custos e apresentando soluções modernas de otimização de tempo e recursos, bem como reduzindo assim os trâmites burocráticos.

**5.6.** Acrescenta-se, que a administração do Buriti Shopping sugeriu troca de área da Unidade Vapt Vupt para um novo espaço revitalizado, seguindo o novo conceito das Unidades Vapt Vupt, buscando melhor atender as necessidades dos clientes e servidores.

**5.7.** Cabe pontuar, que a Unidade Vapt Vupt do Buriti Shopping possui uma alta demanda de atendimentos, com média mensal de 26.688 atendimentos, sendo a nova área mais adequada em relação aos atendimentos, mobiliários e servidores, além de possibilitar a otimização da disposição dos móveis e condôminos, melhorando a organização e a produtividade dos servidores, resultando em um melhor atendimento ao público e em uma gestão mais eficaz dos serviços governamentais.

**5.8.** Ademais, os empreendedores se responsabilizarão com as custas da revitalização da nova área, mediante investimento de até R\$ 1.634,955,00 (um milhão, seiscentos e trinta e quatro mil, novecentos e cinquenta e cinco mil reais), além da construção de banheiros exclusivos para os servidores, atendendo assim, ao princípio da economicidade dos gastos públicos que deve nortear os atos administrativos, vislumbrando, assim, vantajosidade para a Administração.

**5.9.** A manutenção da Unidade de atendimento Vapt Vupt Admar Otto no Buriti Shopping, visa oferecer maior conforto e comodidade aos clientes cidadãos, buscando o novo conceito das Unidades Vapt Vupt, além disso, continuará oferecendo uma edificação de qualidade, boa localização e estrutura, oferta dos serviços à população, em endereço já conhecido e local de fácil acesso, a partir de diversas formas de mobilidade urbana.

**5.10.** É imperioso ressaltar, a dificuldade em encontrar imóveis que sejam disponíveis e que atendam ao escopo do programa *Vapt Vupt* naquela região, bem como a importância do empreendimento para o desenvolvimento não só da região, como do município de Aparecida de Goiânia e de como o empreendimento é uma referência para a população daquela municipalidade, com uma infraestrutura adequada e fácil acesso por vários meios diferentes de transporte.

**5.11.** Convém destacar, também, que a Unidade Vapt Vupt Admar Otto funciona no Buriti Shopping há quase 26 (vinte e seis) anos, e a nova área atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

**5.12.** Além disso, o Estado de Goiás não possui prédios próprios, adequados e suficientes para atender a necessidade de instalação da Unidade Admar Otto - Buriti Shopping, conforme noticiado via [Despacho GGIM](#).

**5.13.** Outrossim, a escolha foi pautada na disponibilidade do imóvel, e por apresentar as características necessárias para o funcionamento da Unidade Vapt Vupt, quais sejam: Localização, Dimensão, Edificação e Destinação. O imóvel está situado em local privilegiado, boa localização, estrutura física, e possui todas as divisões internas necessárias.

**5.14.** Importante frisar, a proposta de preço para locação do imóvel escolhido demonstrou-se compatível com o praticado pelo mercado, conforme consta no Orçamento Estimado da contratação.

**5.15.** No que tange a aquisição de imóvel pela Secretaria de Estado de Goiás para instalação da Unidade Vapt Vupt, a Administração Pública teria que assumir todos os custos deles decorrentes, tais como, construção, reforma e manutenção preventiva e corretiva da estrutura física do imóvel (telhado, calhas, rufos, instalações hidrossanitárias, elétricas, combate a incêndio e fachadas prediais externas). Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento da Unidade.

**5.16.** Em relação a possível procedimento de Chamamento Público, não é viável para o caso em tela, visto que a locação de imóveis é situação muito específica, inclusive, de entendimento na própria lei e doutrina. Para o Estado, por sua vez, seria dispendioso e antieconômico tal procedimento, além do risco de procedimento deserto de interessados. Ainda, localizar imóvel naquela região não é tarefa fácil. Identificar imóvel em que o locador esteja disposto a adequar a área para a instalação da Unidade Vapt Vupt, em que os gastos são vultosos sem a garantia de retorno, também não é apazível. Portanto, a dificuldade em arregimentar edificação para uso da estrutura do Vapt Vupt não se resolveria com o procedimento de licitação, pois não se trata de objeto comum, ou credenciamento, pelo risco de deserção.

**5.17.** Dessa forma, a locação do imóvel para continuidade da prestação dos serviços da Unidade Vapt Vupt Admar Otto no Buriti Shopping, é o mais vantajoso para a Administração, devido o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel ou transferência da Unidade para outro local inadequado.

**5.18.** Insta observar, que a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região atualmente que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Unidade Vapt Vupt. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: colégios, farmácias, entre outros.

**5.19.** Por fim, conforme demonstrado acima, o atual imóvel é a solução mais viável no momento, por ser o único disponível atualmente com todas as características necessárias para o funcionamento da Unidade Vapt Vupt Admar Otto no Buriti Shopping, com fulcro no art. 74, Inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, utilizando-se o critério singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

**Tópico 6 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

**Cronograma de execução:**

**6.1.** o aluguel será devido com o mês vencido, ou seja, será devido o pagamento após o trintídio de uso.

**6.2.** A execução do objeto contratado seguirá o seguinte cronograma físico-financeiro:

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO			
ITEM	PARCELAS DE ENTREGA:	60 MESES	VALOR TOTAL (R\$)
		VALOR MENSAL (R\$)	
Item 01	60 parcelas	R\$ 21.764,41	R\$ 1.305.864,60

**Tópico 7 - MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO**

**Responsabilidade do Locador**

**7.1.** Não obstante o Locador ser o único responsável pela entrega do objeto ou prestação de serviço, a Administração se reserva no direito de exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre o fornecimento ou prestação de serviço, nos termos da legislação aplicável.

**7.2.** O Locador 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 pela Administração.

**Comunicação**

**7.3.** As comunicações entre o órgão ou entidade e o Locador serão realizadas por escrito, admitindo-se o uso de notificação ou mensagem eletrônica registrada no sistema SISLOG destinada a esse fim, realizadas pelo Gestor do Contrato, ou seu respectivo substituto, formalmente designado.

**Reunião inicial do contrato**

**7.4.** Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o Locador para reunião inicial para apresentação do Plano de Gestão do Contrato, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do Locador, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

**Registro de Ocorrências**

**7.5.** Serão registradas todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

**Gestão e fiscalização do contrato**

**7.6.** O contrato será acompanhado pelo Gestor e Fiscal do Contrato, ou seus respectivos substitutos, formalmente designados nos termos do Decreto Estadual nº 10.216 de fevereiro de 2023, responsáveis pela fiscalização, acompanhamento e verificação da perfeita execução contratual, em todas as fases até a finalização do contrato.

**7.7.** O Gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato e será responsável pela comunicação com representantes do Locador, nos termos do art. 22 do Decreto Estadual nº 10.216 de fevereiro de 2023.

**7.8.** O Gestor do contrato coordenará as atividades relacionadas à fiscalização técnica, administrativa e setorial, aos atos preparatórios à instrução processual e encaminhará a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos relativos à alteração, prorrogação ou rescisão contratual ou para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções.

#### **Fiscalização Técnica**

**7.9.** O Fiscal Técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração, segundo suas atribuições descritas no art. 23 do Decreto Estadual nº 10.216 de fevereiro de 2023.

**7.10.** O Fiscal Técnico acompanhará o contrato com o objetivo de avaliar a execução do objeto nas condições contratuais e, se for o caso, aferir se a quantidade, a qualidade, o tempo e o modo da prestação ou da execução do objeto estão compatíveis com os indicadores estabelecidos no edital para o pagamento, com possibilidade de solicitar o auxílio ao Fiscal Administrativo ou Setorial, e ainda informar ao gestor do contrato, em tempo hábil, a ocorrência relevante que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência ou a existência de riscos quanto à conclusão da execução do objeto contratado que estão sob sua responsabilidade.

#### **Fiscalização Administrativa**

**7.11.** O Fiscal Administrativo do contrato acompanhará os aspectos administrativos contratuais quanto às obrigações previdenciárias, fiscais e trabalhistas e ao controle do contrato no que se refere a revisões, reajustes, repactuações e providências nas hipóteses de inadimplemento, segundo suas atribuições descritas no art. 24 do Decreto Estadual nº 10.216 de fevereiro de 2023.

#### **Verificação da manutenção das condições de habilitação do Locador**

**7.12.** O Locador deverá manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta.

**7.13.** Constatando-se a situação de irregularidade do Locador, o Gestor deverá notificar o Locador para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, por motivo justo e a critério da Administração.

**7.14.** Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Administração deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual por meio de processo administrativo, assegurado ao Locador o contraditório e a ampla defesa.

**7.15.** Havendo a efetiva execução do objeto durante o prazo concedido para a regularização, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato.

### **Tópico 8 - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO**

---

O objeto contratado será recebido nas seguintes condições:

#### **Atesto da execução do objeto**

**8.1.** O Locador deverá protocolizar o recibo do aluguel ao Gestor do Contrato para ser atestado e encaminhado para área financeira da Locatária.

**8.2.** Os pagamentos serão realizados em até 30 (trinta) dias após o ateste do recibo do aluguel pelo gestor do contrato, respeitada a ordem cronológica conforme Decreto Estadual nº 9.561 de novembro de 2019.

**8.3.** O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta-corrente indicados pelo Locador.

**8.3.1.** Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

**8.4.** Nenhum pagamento será efetuado ao Locador enquanto perdurar pendência na apresentação do recibo do aluguel.

**8.5.** Nenhum pagamento será efetuado ao Locador, enquanto perdurar pendência correspondente ou em virtude de penalidade, ou inadimplência.

**8.6.** O valor do aluguel será pago a empresa proprietária do imóvel: **Buriti Participações e Empreendimentos Ltda** (Agência: 1009, Operação: 003, Conta Corrente: n.º 40018-8, Banco: Caixa Econômica Federal);

**8.7.** Para efeito de liberação do pagamento, deverá ser comprovada a regularidade fiscal e trabalhista do Locador.

**8.7.1.** O recibo do aluguel deverá ser acompanhado pelos seguintes documentos:

- Certidão de regularidade com a Fazenda Estadual;
- Certidão de regularidade com o INSS/RF;
- Certidão de regularidade com CNDT;
- Certidão de regularidade com a Fazenda Municipal;
- Certidão de regularidade com o FGTS.

#### **Prazo de Pagamento**

**8.8.** O pagamento será realizado Mensalmente, no valor indicado no item 3.1.

**8.9.** A Administração somente efetuará o pagamento ao Locador, estando vedada a negociação de tais títulos com terceiros.

**8.10.** Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

**8.10.1.** A locatária, ao efetuar o pagamento ao Locador, fica obrigada a proceder à retenção do Imposto de Renda (IR) ao Estado de Goiás com base na Instrução Normativa RFB n.º 1.234, de 11 de janeiro de 2012, e alterações posteriores.

#### **Reajuste em caso de atraso no pagamento**

**8.11.** Ocorrendo atraso no pagamento em que o Locador não tenha de alguma forma concorrido para a mora, os valores devidos ao Locador serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice de correção monetária. Os encargos moratórios pelo atraso no pagamento serão calculados pela seguinte fórmula:

$$EM = N \times Vp \times (I / 365)$$

Onde:

**EM** = Encargos moratórios a serem pagos pelo atraso de pagamento;

**N** = Números de dias em atraso, contados da data limite fixada para pagamento e a data do efetivo pagamento;

**Vp** = Valor da parcela em atraso;

**I** = IPCA anual acumulado (Índice de Preços ao Consumidor Ampliado do IBGE)/100.

#### **Do reajuste do contrato**

**8.12.** Os preços serão fixos e irreajustáveis pelo período de 12 (doze) meses contados da data da assinatura do contrato. Após este prazo poderá ser reajustado conforme o índice do IPCA, conforme preconizado pela Recomendação n.º 01, de 25 de junho de 2021, da Câmara de Gestão de Gastos - CGG, da Secretaria de Estado da Economia - ECONOMIA, mediante solicitação formal do Locador. Os reajustes subsequentes somente poderão incidir após decorridos novos doze meses da data em que a anterior correção produziu seus efeitos, conforme Nota Técnica n.º 01/2016, da Procuradoria Geral do Estado.

### **Tópico 9 - FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LOCADOR**

---

**9.1.** A forma de seleção do Locador se dá em razão das vantagens do imóvel em questão para a prestação dos serviços públicos ofertados pela Unidade Vapt Vupt Admar Otto - Buriti Shopping, portanto, amoldando-se a hipótese de inexigibilidade de licitação tal como dispõe o art.74, inciso V da Lei 14.133/21.

### **Tópico 10 - DAS RESPONSABILIDADES**

---

#### **10.1. Obrigações e responsabilidades do Locatário:**

**10.1.1.** Elaborar o Memorial Descritivo e Layout da Unidade Vapt Vupt;

**10.1.2.** Elaborar todos os projetos complementares da Unidade Vapt Vupt e atender exigências de órgãos fiscalizadores, quando necessário, tais como Estrutural, Hidráulico e Combate a Incêndio (inclusive aprovação);

**10.1.3.** Executar as seguintes adequações do novo imóvel, conforme especificado no Memorial Descritivo: intervenções concernentes às divisórias em vidro, bem como os elementos de marcenaria que constam no projeto arquitetônico e os serviços referentes ao forro e à iluminação;

**10.1.4.** Executar a comunicação visual, interna e externa, da Unidade Vapt Vupt;

**10.1.5.** Acompanhar as adequações da Unidade para que sejam executadas conforme o planejamento, bem como as especificações técnicas do Memorial Descritivo;

**10.1.6.** Administrar a Unidade de atendimento do Vapt Vupt;

**10.1.7.** Arcar com o pagamento do aluguel, no valor mensal de R\$ 21.764,41 (vinte e um mil, setecentos e sessenta e quatro reais e quarenta e um centavos);

**10.1.8.** Manter a destinação do imóvel objeto do contrato exclusivamente para funcionamento de Unidade Vapt Vupt;

**10.1.9.** Estabelecer o horário de funcionamento da Unidade Vapt Vupt e zelar pelo seu cumprimento;

**10.1.10.** Prover os itens necessários para o funcionamento da Unidade Vapt Vupt, tais como chaleira, micro-ondas, geladeira, televisão, bebedouro e purificador de água;

**10.1.11.** Disponibilizar e manter o mobiliário da Unidade Vapt Vupt;

**10.1.12.** Disponibilizar e manter os equipamentos de informática (computadores, estabilizadores, scanners e impressoras) da Unidade Vapt Vupt;

**10.1.13.** Disponibilizar e assumir as despesas do circuito de dados (link) necessário para a prestação dos serviços na Unidade Vapt Vupt;

**10.1.14.** Disponibilizar sistema de gerenciamento de atendimento (senhas);

**10.1.15.** Fornecer e responsabilizar pelo serviço de vigilância armada e/ou monitorada da Unidade Vapt Vupt;

**10.1.16.** Arcar com o pagamento das contas de energia elétrica;

**10.1.17.** Fornecer o serviço de limpeza interna da Unidade Vapt Vupt;

**10.1.18.** Realizar a manutenção no sistema de climatização da Unidade Vapt Vupt;

**10.1.19.** Emitir o Certificado de Conformidade (CERCON) do Corpo de Bombeiros Militar da Unidade locada;

**10.1.20.** Realizar a manutenção do sistema de incêndio do Imóvel locado;

**10.1.21.** Manter o sistema de combate a incêndio da Unidade Vapt Vupt;

**10.1.22.** Zelar pela manutenção do imóvel, realizando as obras necessárias para reparação de deterioração resultantes do uso, notadamente as que envolvam risco de segurança;

**10.1.23.** Nomear gestor responsável pela fiscalização e fiel cumprimento dos ajustes nos termos do Inciso IV, do art.62 da Lei n.º 17.928/2012;

**10.1.24.** Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, conforme laudo de vistoria preliminar.

## **10.2. Obrigações e responsabilidades do Locador:**

**10.2.1.** Cumprir as obrigações previstas no Caderno de Intenções;

**10.2.2.** Executar as adequações do novo imóvel, incluindo as reformas necessárias, seguindo o novo conceito das Unidades Vapt Vupt, conforme especificado no Memorial Descritivo, Layout da Unidade Vapt Vupt e Projetos Complementares;

**10.2.3.** Fornecer e instalar o Sistema de Climatização da Unidade Vapt Vupt;

**10.2.4** Arcar com as despesas de condomínio, fundo de promoção, bem como o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano anual (IPTU) e demais taxas anuais como a de coleta de lixo e outras porventura cobradas juntas ou separadas do carnê do IPTU e rateio de despesas e impostos incidentes contra incêndios, considerando que os encargos mencionados já estão inclusos no valor total pago pelo locatário ao locador;

**10.2.5.** Realizar a manutenção preventiva e corretiva da estrutura física do imóvel, desde que não seja no interior da Unidade. Sendo: telhado, calhas, rufos, instalações hidrossanitárias ( externas a loja), elétricas (externas a loja), combate a incêndio (externas a loja), em especial nas hipóteses de falhas da construção e defeitos estruturais (externas a loja);

**10.2.6.** Arcar com as despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção, reforma ou pela correção de falhas ocorridas na parte estrutural do imóvel, desde que a responsabilidade da falha seja comprovada que foi causada pela estrutura externa do Shopping/Empreendedor;

**10.2.7.** Emitir o Certificado de Conformidade - CERCON do Corpo de Bombeiros Militar do Shopping Buriti;

**10.2.8.** Elaborar todos os projetos complementares da edificação principal e atender exigências de órgãos fiscalizadores, quando necessário, tais como o Estrutural, Hidráulico e Combate ao Incêndio (inclusive aprovação);

**10.2.9.** Submeter a prévia aprovação da SEAD toda e qualquer alteração que possa causar impacto no atendimento prestado na unidade Vapt Vupt, notadamente aquelas que envolvam acesso ao local e horário de funcionamento;

**10.2.10.** Averbar, no cartório de imóveis, as cláusulas do contrato referente à Vigência e Direito de Preferência, em razão da averbação de alienação fiduciária do imóvel junto ao BRB - Banco de Brasília S.A e Virgo Companhia de Securitização;

**10.2.11.** Ter ciência do imperativo legal expresso no art. 92, XVI da Lei Federal n.º 14.133/21 e art. 22, Lei 8.245/1991;

**10.2.12.** Ao final do contrato, receber o imóvel nas condições em que o entregou, exceto quando verificados danos estruturais provenientes de ação do Locatário, conforme Lei n.º 8.245/1991.

## **Tópico 11 - DAS MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL**

---

**11.1.** O LOCADOR autorizará, por escrito, o LOCATÁRIO a efetuar no imóvel que receberá em locação as modificações e benfeitorias que julgarem convenientes, desde que não afetem a segurança do prédio e nem contrariem posturas municipais, nos termos do art. 1.219 do Código Civil Brasileiro.

**11.2.** Esta locação vigorará em caso de alienação do imóvel, comprometendo-se o LOCADOR a dar ciência ao adquirente e a obrigá-lo a respeitar a locação, nos termos do art. 576 do Código Civil Brasileiro, obrigando-se, ainda, à locação os sucessores das partes contratantes.

## **Tópico 12 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

---

**12.1.** Reserva-se ao LOCATÁRIO a preferência para a renovação deste contrato, que vigorará no caso de alienação de imóvel, a qualquer título, ficando os herdeiros ou sucessores das partes, obrigados ao cumprimento de todas as cláusulas e condições, observando o art. 576 do Código Civil Brasileiro.

## **Tópico 13 - DA EXTINÇÃO**

---

**13.1.** O Locatário, por razões de interesse público, devidamente justificada, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021, poderá devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficando dispensado do pagamento de qualquer multa, bem como dos aluguéis restantes, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

**13.2.** No caso de fato ou ato estranho à vontade dos contratantes que impeça o uso regular do imóvel para o fim que estiver destinado, considerar-se-ão resolvidas às obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se o locatário preferir aguardar que, sob a responsabilidade do Locador, se restaurarem, se for o caso, as condições de uso anteriormente apresentadas pelo imóvel.



**13.3.** Na hipótese prevista na parte final do item anterior, a locação ficará suspensa, reiniciando-se a contagem do prazo contratual na data em que o imóvel readquirir as condições de uso regular.

#### **Tópico 14 - DAS SANÇÕES E PENALIDADES**

---

**14.1.** A aplicação de sanções obedecerá às disposições dos art. 155 a 163 da Lei Federal 14.133/2021.

**14.2.** O contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

I - dar causa à inexecução parcial do contrato;

II - dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

III - dar causa à inexecução total do contrato;

IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

VII - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

VIII - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

IX - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

XII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013.

**14.3.** Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas na Lei n.º 14.133, de abril de 2021 as seguintes sanções:

I - advertência;

II - multa;

III - impedimento de licitar e contratar;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

**14.3.1.** Na aplicação das sanções serão considerados:

I - a natureza e a gravidade da infração cometida;

II - as peculiaridades do caso concreto;

III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;

V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

**14.3.2.** A sanção prevista no inciso I do caput deste artigo será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 da Lei n.º 14.133, de abril de 2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

**14.3.3.** A sanção prevista no inciso II do caput deste artigo, calculada na forma do edital ou do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei n.º 14.133, de abril de 2021.

**14.3.4.** A sanção prevista no inciso III do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 da Lei 14.133, de abril de 2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

**14.3.5.** A sanção prevista no inciso IV do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 da Lei n.º 14.133, de abril de 2021, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º deste artigo, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

**14.3.6.** A sanção estabelecida no inciso IV do caput deste artigo será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:

I - quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de ministro de Estado, de secretário estadual ou de secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade;

II - quando aplicada por órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, pelo Ministério Público e pela Defensoria Pública no desempenho da função administrativa, será de competência exclusiva de autoridade de nível hierárquico equivalente às autoridades referidas no inciso I deste parágrafo, na forma de regulamento.

**14.3.7.** As sanções previstas nos incisos I, III e IV do caput deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do caput deste artigo.

**14.3.8.** Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

**14.3.9.** A aplicação das sanções previstas no caput deste artigo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

**14.4.** Na aplicação da sanção prevista no inciso II do caput do art. 156 da Lei n.º 14.133, de abril de 2021, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

**14.5.** A aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do caput do art. 156 da Lei n.º 14.133, de abril de 2021 requererá a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

**14.5.1.** Em órgão ou entidade da Administração Pública cujo quadro funcional não seja formado de servidores estatutários, a comissão a que se refere o caput deste artigo será composta de 2 (dois) ou mais empregados públicos pertencentes aos seus quadros permanentes, preferencialmente com, no mínimo, 3 (três) anos de tempo de serviço no órgão ou entidade.

**14.5.2.** Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela comissão, o licitante ou o contratado poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

**14.5.3.** Serão indeferidas pela comissão, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas.

**14.5.4.** A prescrição ocorrerá em 5 (cinco) anos, contados da ciência da infração pela Administração, e será:

I - interrompida pela instauração do processo de responsabilização a que se refere o caput deste artigo;

II - suspensão pela celebração de acordo de leniência previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;

III - suspensão por decisão judicial que inviabilize a conclusão da apuração administrativa.

**14.6.** Os atos previstos como infrações administrativas na Lei n.º 14.133, de abril de 2021 ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei.

**14.7.** A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos nesta Lei 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, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

**14.8.** Os órgãos e entidades dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário de todos os entes federativos deverão, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por eles 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.

**14.8.1.** Para fins de aplicação das sanções previstas nos incisos I, II, III e IV do caput do art. 156 da Lei nº 14.133, de abril de 2021, o Poder Executivo regulamentará a forma de cômputo e as consequências da soma de diversas sanções aplicadas a uma mesma empresa e derivadas de contratos distintos.

**14.9.** O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará o contratado a multa de mora, na forma prevista em edital ou em contrato.

**14.9.1.** A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas nesta Lei.

**14.10.** É admitida a reabilitação do licitante ou contratado perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, exigidos, cumulativamente:

I - reparação integral do dano causado à Administração Pública;

II - pagamento da multa;

III - transcurso do prazo mínimo de 1 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 3 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;

IV - cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;

V - análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste artigo.

**14.10.1.** A sanção pelas infrações previstas nos incisos VIII e XII do caput do art. 155 da Lei nº 14.133, de abril de 2021 exigirá, como condição de reabilitação do licitante ou contratado, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável.

## Tópico 15 - ANEXOS DO TERMO DE REFERÊNCIA

**15.1.** São anexo do TR:

[SISLOG \(139512\) Caderno de Intenções](#)

[SISLOG \(139584\) Ofício de Concordância do Valor](#)

### EQUIPE DE PLANEJAMENTO RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE TERMO DE REFERÊNCIA:

Responsável	Função	Telefone	Email
PAULO ROBERTO BORGES VIEIRA	Integrante Técnico	62 32015779	paulo.bvieira@goias.gov.br
JARDEL MAGNUN SOARES	Integrante Técnico	62 32015779	jardel.soares@goias.gov.br
MARCIO GLÁUCIO MAIA DA SILVA	Integrante Requisitante	62 32015779	marcio.maia@goias.gov.br

Versão do Doc. Padrão  
0.03

GOIANIA, aos 14 dias do mês de março de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **PAULO ROBERTO BORGES VIEIRA**, Gerente em Substituição, em 14/03/2025, às 16:49, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **ANTONIO DE OLIVEIRA LINO, Superintendente**, em 17/03/2025, às 07:45, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **LILIANNE LIMA DE SOUSA, Superintendente**, em 17/03/2025, às 08:56, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **ROMULO MENDONCA BILAO, Subsecretário (a)**, em 18/03/2025, às 09:23, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [http://sei.go.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=1](http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1) informando o código verificador **71921196** e o código CRC **5CF260A0**.

SISTEMA DE LOGÍSTICA DE GOIÁS  
AVENIDA ANHANGUERA Nº 609, - Bairro SETOR LESTE UNIVERSITÁRIO - GOIANIA - GO - CEP 74610-250 - (62)3201-8795.



Referência: Processo nº 202500005003275



SEI 71921196