



GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA

Número do Processo - SISLOG  
116337

Número do Processo - SEI  
202500005027969

Em conformidade com a Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e com o Decreto estadual nº 10.207, de 27 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 com base nos estudos técnicos preliminares, após o posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

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 fornecedor, seja por licitação ou por contratação direta.

Tópico 1 - DADOS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Dados do Processo	Número do Processo Administrativo no Sei 202500005027969
1.2. Adequação Orçamentária	A presente contratação será autorizada pelo Ordenador de Despesas, com a respectiva indicação orçamentária, nos termos do Decreto estadual nº 10.207, de 27 de janeiro de 2023.

Tópico 2 - DEFINIÇÃO DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Descrição resumida do objeto	Prestação de Serviços - Contratação de empresa, sem fins lucrativos, especializada em consultoria em ativos imobiliários para implantação de fundo imobiliário.
2.2. Regime de fornecimento de bens ou serviços	Prestação de Serviços em parcela única, nos termos do Cronograma constante neste TR (se aplicável).
2.3. Natureza da execução do objeto	Prestação de Serviços: por escopo
2.4. Característica do objeto	Especial, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.
2.5. Instrumento Contratual	A presente contratação será formalizada por meio de Termo de Contrato.
2.6. Prazo de vigência contratual	O prazo de vigência contratual é de 12 meses, contados imediatamente após a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), nos termos do Título III, Capítulo V, da Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021. Considerando que o objeto contratado é executado por escopo, a vigência do contrato é prorrogável nos termos da Lei federal nº 14.133, de 01 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:

Descrição do item 001 Código 1066 - Serviços Técnicos Especializados, consultoria técnica.			
Informações Adicionais			
Contratação de instituição, sem fins lucrativos, para realização de pesquisa, consultoria e desenvolvimento de soluções para gestão e de ativos imobiliários, contemplando realização de estudos de análise vocacional, análise de viabilidade técnica e econômico-financeira e elaboração de minutas de lei e dos documentos de suporte para instrução de processo de contratação de solução para melhorar a gestão patrimonial dos bens imóveis dominicais do Estado de Goiás, possibilitando sua monetização por meio de modelagens baseadas em Fundos de Investimento Imobiliário – FII ou demais aplicáveis.			
Período (Meses)	12		
Quantidade	1		
Unidade	serviço (s)		
Local de Prestação dos Serviços	Subsecretaria de Logística e Patrimônio Público - Secretaria de Estado da Administração de Goiás		
Valor Unitário	R\$880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais)		
Valor Total	R\$880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais)		

3.2. Preço Total Estimado: não sigiloso - R\$R\$880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais)

3.4. O preço total estimado da contratação fundamenta-se conforme pesquisa de preços realizada em conformidade com o Decreto estadual nº 9.900, de 07 de julho de 2021.

3.5. 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 - DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO

- 4.1. O objeto contratado deverá atender às especificações e a descrição como um todo, abaixo apresentadas:
- 4.2. O objeto da pretensa é a contratação de instituição, sem fins lucrativos, para realização de pesquisa, consultoria e desenvolvimento de soluções para gestão e de ativos imobiliários, contemplando realização de estudos de análise vocacional, análise de viabilidade técnica e econômico-financeira e elaboração de minutas de lei e dos documentos de suporte para instrução de processo de contratação de solução para melhorar a gestão patrimonial dos bens imóveis dominicais do Estado de Goiás, possibilitando sua monetização por meio de modelagens baseadas em Fundos de Investimento Imobiliário – FII ou demais aplicáveis.
- 4.3. Para a operacionalização da solução prospectada e justificada em sede de Estudo Técnico Preliminar, há que se fazer a definição do que são os produtos principais da contratação, para depois especificar suas constituições, definindo-os e detalhando-os, de modo a compor a integralidade do objeto desta instrução.
- 4.4. Portanto, tem-se que os produtos principais da contratação são:
- 4.4.1. Produto 01: Análise Vocacional Imobiliária, com Avaliação de Potencial de Mercado e de Monetização;
- 4.4.2. Produto 02: Concepção de modelo e Estruturação Econômico-Financeira, contemplando a definição de parâmetros para Precificação e Contratação dos Fundos de Investimento Imobiliário Públicos (FIIs);
- 4.4.3. Produto 03: Elaboração de Minuta de Projeto de Lei e das Peças Técnicas para a contratação de constituição, implantação e gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Público;
- 4.3. Desta feita, passa-se às considerações gerais e às especificação e ao detalhamento de cada um deles:
- 4.3.1. Previamente, passa-se a tecer considerações gerais que terão validade sobre todos os produtos:
- 4.3.1.1. As pesquisas e o desenvolvimento de soluções que originarão os produtos contratados deverão ser realizadas considerando a carteira de 16 imóveis apresentada abaixo:

	DESCRIÇÃO	ÁREA TERRENO	OBSERVAÇÃO	MATRÍCULA Nº	ÁREA EDIFICADA	ENDEREÇO	MUNICÍPIO
1	CHÁCARA RETIRO	35.000,00 m²	-	41,021	0	Avenida Ubirajara Berocan Leite, s/nº, Setor Jaó, Goiânia-GO	GOIÂNIA
2	ÁREA VAGA - AEROVIÁRIOS	1.821,00 m²	Área conforme matrícula: 1.632,65 m²	127,485	0	Rua 09 esqu. c/ Rua 06, Qd 20-A, APE 05, Bairro dos Aeroviários	GOIÂNIA
3	ÁREA VAGA PARQUE DAS LARANJEIRAS	22.111,48 m²	Área conforme levantamento topográfico: 25.205,29 m²	Transcrição nº 661	0	Rua 26, s/n.º, Jardim Santo Antônio	GOIÂNIA
4	ÁREA VAGA - GO 164	24.394,00 m²	Área conforme matrícula: 24.200 m²	12,519	0	GO -164 (ao lado Marmoraria Santa Helena)	SANTA HELENA
5	ÁREA PRÓXIMA AO AEROPORTO DE GOIÂNIA	161.660,49 m²	-	Transcrição nº 17.919 e Matrícula nº 38.093	0	Avenida Ubirajara Berocan Leite	GOIÂNIA
6	ANTIGO CLUBE TELEGOIÁS	54.175,85 m²	Área conforme levantamento topográfico (após retificação de matrícula): 54.526,61 m²	347.450	0	Avenida Sonnemberg, Jardim Goiás (acesso Rua João Correia Lima)	GOIÂNIA
7	ANTIGA ÁREA DO DERGO	9.600,00 m²	-	8.490	0	Avenida Benjamim Constant	PIRENÓPOLIS
8	ÁREA VAGA - SETOR GRAJAÚ	229.761,00 m²	Área conforme matrícula: 238.677,48 m²	160.466	0	Rua da Vitória, Setor Grajaú, Gleba 1	GOIÂNIA
9	SETOR INDUSTRIAL	684.709,87 m²	Área conforme matrícula: 659.985 m²	7.044	0	Avenida “A”, Quadra 06, Lote 04, Setor Industrial	PIRES DO RIO
10	ÁREA RESERVADA A POLÍCIA CIVIL	14.500,00 m²	Área conforme matrícula: 15.440,96 m²	144.679	0	Av. Contorno, Gleba nº 2.3 (fundo da Rodoviária), Setor Norte Ferroviário	GOIÂNIA
11	ECONOMIA	78.538,44 m²	Área conforme levantamento topográfico (Soma das 3 matrículas): 89.029,46 m²	42.139 ; 42.172 ; 160.260	15.923,00 m²	Avenida Vereador José Monteiro	GOIÂNIA
12	SSP	35.139,22 m²	-	127.490	13.000,00 m²	Rua 17,área 30/31, APE 10, Bairro dos Aeroviários	GOIÂNIA
13	REGIMENTO DA CAVALARIA DA PM	75.456,00 m²	-	Imóvel não possui Matrícula nem é oriundo de Transcrição	8.000,00 m²	Avenida Vereador José Monteiro, s/nº, Setor Negrão de Lima	GOIÂNIA
14	BATALHÃO DO GIRO	22.983,87 m²	Área conforme matrícula: 15.650,00 m²	113.039	3.112,00 m²	Avenida Leopoldo de Bulhões c/ Rua 1016 e 1017, Setor Pedro Ludovico	GOIÂNIA
15	USINA DE SEMENTES	11.132,00 m²	Área conforme levantamento topográfico (AGRODEFESA): 13.995.01 m²	Transcrição nº 661	1.259,00 m²	Alameda Contorno, s/nº, Jardim Bela Vista	GOIÂNIA
16	ANTIGA SEDE DA AGRODEFESA	48.400,00 m²	-	2.312	1.382,00 m²	Avenida da Cana, s/nº, Jardim Oeste	SANTA HELENA

- 4.3.1.1.1. Esta carteira é exemplificativa e se trata da apresentação dos imóveis que, em um primeiro plano, deverão ser utilizados para os estudos de análise de viabilidade da implantação dos FIIs.
- 4.3.1.1.2. Todas as informações dos imóveis deverão ser confirmadas pela contratada, para fins de se coibir divergências.
- 4.3.1.2. Todos os dados estatísticos utilizados deverão ser provenientes do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e do Instituto Mauro Borges (IMB). Sempre que houver necessidade de empregar dados de fontes distintas do IBGE e do IMB, será obrigatória a comprovação da confiabilidade do método utilizado. Os dados devem ser complementados por análises baseadas em hábitos e costumes locais, a serem mapeados por meio dos estudos antropológicos.
- 4.3.1.3. Todas as análises técnicas deverão ser consolidadas em relatórios e laudos, os quais deverão conter, no mínimo, os seguintes elementos: contextualização teórica, exposição metodológica, apresentação dos resultados e memorial fotográfico. Esses documentos devem ser elaborados por profissionais de notória especialização em suas respectivas áreas de atuação e, sempre que necessário, acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), especialmente para documentos técnicos que fundamentem a proposição da solução de engenharia. Todos os elementos deverão ser apresentados de forma descritiva e com o grau de detalhamento suficiente para se entender a completude de seu conteúdo.
- 4.3.1.3.1 Todos os produtos, anexos ou quaisquer documentos, deverão ser entregues em meio digital (.xls .doc .pdf .jpg, ou outro formato), por e-mail ou outra forma indicada pela contratante, com assinaturas do responsável técnico e do Coordenador Geral do Projeto da CONTRATADA. As assinaturas digitais deverão ser certificadas padrão ICP-Brasil, devidamente validadas no Instituto Nacional de Tecnologia da Informação ou outra certificação que porventura for posteriormente aprovada e validada juridicamente para uso. A contratante se resguarda no direito de exigir cópias impressas sempre que houver necessidade fundamentada. Deverão ser fornecidos, além dos documentos finais, com as assinaturas consolidadas, os documentos com formato editável (.xlsx/.docx/.pptx entre outros) e a planilha com vínculo de análise de premissas, fontes e logs de revisão, para controle de versões e evolução do produto.
- 4.3.1.4. Este Termo de Referência trará previsão de requisitos mínimos, todavia, a contratada, por ser detentora de notória especialização deverá se comprometer em oferecer ações de melhoria sempre que vislumbrar necessário, o que já deve estar contido em sua precificação, por compor a intelectualidade e notória especialização exigida na contratação.
- 4.3.2 A seguir, passa-se à especificação e ao detalhamento de cada produto a ser entregue, sendo que a contratada fica adstrita aos requisitos mínimos estabelecidos nesta peça técnica, sem prejuízo da necessidade de outras construções, que sejam indissociáveis e imprescindíveis ao êxito do produto, quando avaliado pela equipe de notória especialização da contratada:

#### **4.4. Produto 01: Análise Vocacional Imobiliária e Avaliação de Potencial de Mercado e de Monetização:**

**4.4.1.** A contratada deverá realizar estudos técnico-especializados de avaliação vocacional dos 16 imóveis apresentados na carteira exemplificativa, pertencentes ao Estado de Goiás, previamente identificados no Censo Imobiliário, os quais foram selecionados com base em critérios de localização estratégica, valor patrimonial e potencial de mercado. O objetivo será avaliar, de forma multidisciplinar, a vocação urbanística e mercadológica de cada imóvel, visando à sua monetização por meio da estruturação de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs).

**4.4.2.** Os estudos deverão apontar, de maneira clara, a comparação da vantajosidade econômico-financeira entre os diferentes meios de desfazimento dos imóveis a serem levantados por meio desta contratação, principalmente o comparativo direto entre a alienação por meio de leilão público e a constituição de FIIs.

**4.4.3.** A contratada deverá entregar, no mínimo:

- a) Relatório Técnico Individualizado, por imóvel, contendo diagnóstico completo da situação urbanística, documental, ambiental, física, econômica e mercadológica da área, bem como avaliação dos riscos e oportunidades de desenvolvimento;
- b) Parecer Técnico de Viabilidade, por imóvel, com análise integrada de cada um, incluindo projeções de valorização, priorizando-se em estudos com base no Valor Geral de Vendas - VGV.

#### **4.5. Produto 02 – Concepção de modelo e Estruturação Econômico-Financeira, contemplando a definição de parâmetros para Precificação e Contratação do Fundo de Investimento Imobiliário Público (FIIs):**

**4.5.1.** A contratada deverá elaborar estudo econômico-financeiro, voltado à constituição de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) públicos, tomando como referência os imóveis previamente identificados como viáveis no Produto 1. O estudo deverá ter por objetivo definir o intervalo de referência da taxa de administração, com a delimitação dos valores mínimos e máximos aceitáveis, de modo a subsidiar tecnicamente a precificação e a futura licitação voltada à contratação da constituição, implantação e gestão dos FIIs públicos.

**4.5.1.1.** A definição do intervalo da taxa de administração deverá observar critérios técnico-financeiros de razoabilidade e eficiência econômica, de forma a assegurar que o valor contratado seja exequível e sustentável, evitando tanto a onerosidade excessiva para o Poder Público quanto a subavaliação que comprometa a qualidade e a continuidade dos serviços. Tal parametrização servirá como faixa de referência para a pesquisa de preços e para a modelagem licitatória subsequente, garantindo equilíbrio entre economicidade, atratividade de mercado e eficiência operacional.

**4.5.2.** A metodologia a ser adotada deverá contemplar análise integrada das variáveis econômicas, financeiras, jurídicas e tributárias aplicáveis à modelagem dos fundos, garantindo segurança, eficiência e atratividade para o mercado.

**4.5.3.** O estudo deverá conter modelagens de exploração que permitam simular diferentes composições de fundos — exclusivos (com o Estado como cotista único) ou abertos à participação de investidores privados —, contemplando projeções de receitas e despesas e, especialmente, a estruturação da taxa de administração, a qual deverá ser parametrizada de modo a permitir a realização de pesquisa de preços futura, que subsidiará a licitação para contratação da constituição, implantação e gestão do Fundo de Investimento Imobiliário público. Esta taxa deverá ser dimensionada conforme práticas de mercado, considerando a complexidade da carteira e o regime de acompanhamento e transparência exigido para fundos públicos. Deverá ser apresentada nota técnica metodológica e painel de benchmarking de outros fundos comparáveis, utilizados para dar base ao intervalo de taxas definido pela contratada, considerando sempre os aspectos de complexidade da carteira pública, curadoria regulatória e o volume de assets under management, além de outros aspectos julgados pertinentes.

**4.5.4.** Na dimensão tributária, a contratada deverá apresentar análise técnica e parecer detalhado acerca dos impactos decorrentes da perda da imunidade tributária, ora abrangida pelo art. 150, VI, "a", CF, dos imóveis a serem inseridos no fundo, considerando, v.g., a incidência de IPTU, ITBI e demais impostos correlatos. Tais análises deverão subsidiar a escolha da modelagem mais vantajosa sob o ponto de vista fiscal, econômico e jurídico para o processo de incorporação de imóveis no FII. Deverão ser apresentados estudos quantificados por cenário, ao exemplo dos seguintes cenários comparativos: FII exclusivo x aberto; leilão por município, entre outros. Além disso, deverá ser apresentado plano de mitigação de impacto para as consequências tributárias da migração dos ativos, analisando estratégias de timing, bem como alternativas para a mitigação.

**4.5.5.** Os resultados serão apresentados em modelagens comparativas, com simulações de cenários de retorno e risco, cálculo de indicadores de desempenho e estruturação preliminar de governança, fluxos financeiros e operacionalização do fundo. Todo o trabalho deverá observar a viabilidade legal, contábil e regulatória da proposta, de forma a subsidiar a futura decisão administrativa quanto à implantação do FII e à realização de processos licitatórios correlatos.

**4.5.6.** Os entregáveis mínimos deste produto compreendem, sem prejuízos de outros julgados pertinentes pela consultoria - vedada a oneração adicional:

**4.5.6.1.** Proposta de Modelo de Estruturação de FII, contendo os parâmetros preliminares da operação, a composição do fundo, as estimativas de retorno, a estrutura jurídica, o modelo de governança, o regime tributário aplicável e a apresentação do intervalo de taxa de administração, com valores de mínimo e máximo definidos, para a precificação da licitação da constituição dos FIIs;

#### **4.6. Produto 03: Elaboração de Minuta de Projeto de Lei e das Peças Técnicas para a contratação de constituição, implantação e gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Público:**

**4.6.1.** O terceiro produto contempla a elaboração de minuta de Projeto de Lei Estadual autorizativa para a constituição do Fundo de Investimento Imobiliário com ativos oriundos do patrimônio público do Estado de Goiás, conforme viabilidade identificada no Produto 1 e da estruturação proposta pelo Produto 2.

**4.6.1.1.** A Minuta de Projeto de Lei deverá ser confeccionada imediatamente após a conclusão do Produto 1, desde que verificada a viabilidade da implantação da solução de gestão imobiliária por meio de FII.

**4.6.2.** Quanto à elaboração da Minuta de Lei, esta deverá estar tecnicamente adequada às exigências legislativas e compatível com a estrutura institucional da Administração Pública, incorporando os elementos jurídicos essenciais à criação do Fundo, de modo a garantir a regularidade normativa do procedimento.

**4.6.3.** Além da minuta legal propriamente dita, deverá ser entregue exposição de motivos e justificativa técnica, embasada em análise doutrinária e em benchmarking nacional, considerando experiências normativas exitosas em outras unidades da Federação. O documento deverá considerar, ainda, os requisitos da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as implicações patrimoniais para o ente público e os mecanismos de governança recomendados para fundos com participação estatal.

**4.6.4.** Quanto aos documentos técnicos necessários para subsidiar o procedimento licitatório estarão incluídos, obrigatoriamente, sem prejuízos de outros julgados pertinentes pela consultoria - vedada a oneração adicional:

- a) Minuta do Estudo Técnico Preliminar (ETP), abordando a caracterização da demanda, a motivação da contratação, a análise de riscos e as alternativas avaliadas;
- b) Minuta do Termo de Referência, com definição do objeto, descrição detalhada dos serviços, requisitos mínimos, critérios de aceitação, prazos, obrigações das partes e métricas de desempenho, contemplando também pesquisa mercadológica e os seguintes anexos mínimos:
  - b.1)** Cronograma de implementação do Fundo, como Anexo à Minuta de Termo de Referência;
  - b.2)** Matriz de risco para a contratação, contemplando matriz de conflito de interesses e diretrizes de governança;
  - b.3)** Plano de comunicação da oferta ao mercado;
- c) Minuta do Orçamento Estimado e da composição da Pesquisa de Preços para a licitação;
- d) Minuta do Edital de Licitação, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, com cláusulas sobre habilitação técnica e jurídica, critérios de julgamento, prazos e procedimentos administrativos;
- e) Minuta de Contrato Administrativo, com cláusulas de gestão, fiscalização, sanções, vigência, reajustes, pagamentos e responsabilidades;

**4.6.5.** A metodologia aplicada para a produção deste produto deverá incluir análise jurídica especializada, revisão normativa conforme a Lei Federal nº 14.133/2021, Decretos Estaduais de Goiás, base doutrinária e jurisprudência do Tribunal de Contas da União (TCU), do Tribunal de Contas do Estado de Goiás (TCE-GO), além de revisão das boas práticas de modelagem já implementadas no Brasil, com o objetivo de assegurar uma estrutura licitatória segura, clara e eficiente, capaz de atrair operadores qualificados para a gestão patrimonial pública por meio de instrumentos financeiros sofisticados.

#### **Premissa de Validade:**

**4.7.** A execução dos Produtos 2 e 3 estará condicionada à comprovação, no âmbito do Produto 1, da viabilidade da proposta de estruturação de Fundo de Investimento Imobiliário – FII, a ser apresentada pela contratada.

**4.7.1.** Tal diretriz se justifica pelo fato de que, para outras formas de monetização patrimonial — como a alienação direta, doação ou permuta — o Estado de Goiás já dispõe de fluxos procedimentais consolidados, normatizados e internalizados na estrutura administrativa, não havendo, portanto, necessidade de desenvolvimento de novas soluções ou instrumentos regulatórios. A atuação contratual, neste sentido, busca fomentar soluções inovadoras e mais complexas de valorização e profissionalização da gestão patrimonial, como os FIIs, que demandam arcabouço normativo específico e peças técnicas especializadas.

**4.7.2.** Assim, a continuidade para as etapas seguintes dependerá da demonstração objetiva de que a modelagem por meio de fundos representa uma alternativa viável, eficiente e aderente à finalidade pública, garantindo o melhor aproveitamento dos ativos sob a ótica da economicidade, do interesse coletivo e da governança patrimonial. Logo, caso o Produto 1 aponte para a não viabilidade de constituição dos FIIs, não será devido pagamento pelos Produtos 2 e 3, dado que, conforme retro explicado, eles não serão realizados.

**4.7.3.** A eventual constatação de que determinados imóveis da carteira exemplificativa não atendem, no presente momento, aos requisitos técnicos, jurídicos ou mercadológicos necessários à composição dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) não comprometerá o objeto central da contratação nem a continuidade dos produtos subsequentes. O propósito desta contratação é avaliar, de forma integrada, a viabilidade e o desenho da solução de gestão patrimonial, seja pela constituição dos FIIs, seja por modelo equivalente que assegure maior eficiência, liquidez e sustentabilidade à gestão imobiliária estadual. A modelagem da solução deverá contemplar, ainda, a possibilidade de incorporação gradual de novos ativos, conforme as condições de mercado e o planejamento estratégico do Estado, de modo a garantir base técnica consistente para decisões futuras de monetização do

portfólio.

4.7.4. Caso se identifique a necessidade de incluir outros imóveis pertencentes ao patrimônio estadual, não contemplados na carteira exemplificativa inicial, estes poderão ser incorporados à estratégia de estruturação e gestão, desde que previamente analisados e deliberados em conjunto com a Administração, observados os critérios técnicos e de governança definidos no âmbito desta contratação.

CONSIDERAÇÃO GERAL

4.7.5. Quando finalizado o escopo da presente contratação, a contratada deverá prestar apoio estendido ao processo de licitação subsequente, para a constituição dos FILs, posto que se relaciona diretamente aos produtos por ela desenvolvidos, pelo prazo de vigência contratual, vedada a oneração adicional.

4.7.5.1. Caso a licitação subsequente não seja finalizada no curso da vigência contratual, a última poderá ser aditivada, desde que pelo prazo estritamente necessário para a finalização do certame.

4.8. A instituição contratada ficará proibida de participar da licitação subsequente, sob pena de configurar conflito de interesses e de violar a isonomia e o caráter imparcial da presente produção e da disputa posterior.

Tópico 5 - FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

5.1. A presente contratação de Prestação de Serviços - Contratação de empresa, sem fins lucrativos, especializada em consultoria em ativos imobiliários para implantação de fundo imobiliário. está fundamentada nos termos do [ETP - Estudo Técnico Preliminar].

5.2. Em síntese, a contratação pretendida justifica-se dado ao fato de que o Estado de Goiás detém um expressivo acervo imobiliário, com mais de 5.400 matrículas registradas em seu nome. No entanto, parcela significativa desses ativos encontra-se desocupada, subutilizada ou irregularmente ocupada, gerando elevados custos de manutenção, segurança e gestão, além de comprometimentos à sua valorização e ao atendimento da função pública. A realização do Censo Imobiliário de 2019 permitiu um diagnóstico preciso da situação patrimonial, identificando 16 áreas com alto potencial de valorização e impacto econômico, seja por sua localização estratégica, dimensão, vocação de uso ou contexto urbano e regional.

5.3. Apesar desse avanço no mapeamento e caracterização, o Estado ainda enfrenta gargalos estruturais que limitam a eficiência e a rentabilidade de sua carteira patrimonial, como a deterioração física de imóveis, a ocupação indevida e a dificuldade de alienação de imóveis subutilizados. Tais fatores não apenas desvalorizam os bens, como também dificultam a adoção de políticas públicas inovadoras de reaproveitamento dos imóveis, capazes de transformar passivos em ativos geradores de receita e valor social. Nesse cenário, torna-se necessária a adoção de ferramentas técnicas especializadas para redefinir o papel da gestão patrimonial pública.

5.4. Diante disso, justifica-se a contratação de instituição brasileira, sem fins lucrativos, com comprovada experiência em pesquisa e desenvolvimento de soluções para a administração pública, para elaborar estudos vocacionais, com análise de potencial de mercado e de monetização, de modelagens jurídicas e instrumentos de contratação relacionados à gestão estratégica dos imóveis do Estado. A proposta inclui a análise de viabilidade para a estruturação de Fundos de Investimento Imobiliário (FILs) e outras soluções de monetização, com o objetivo de transformar a gestão patrimonial em um vetor de desenvolvimento econômico, melhoria da governança pública, geração de receitas não tributárias e valorização do território estadual por meio de uma alocação eficiente e socialmente responsável dos bens públicos.

5.5. A justificativa detalhada da contratação se encontra em sede de Estudo Técnico Preliminar.

Tópico 6 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. O objeto da contratação deve seguir todos os requisitos e padrões regionais ou nacionalmente estabelecidos.

Garantia da contratação

6.2. A Contratada deverá apresentar garantia, em valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do contrato, com validade durante a execução do contrato e 90 (noventa) dias após término da vigência contratual, devendo ser renovada a cada prorrogação, em alguma das seguintes modalidades:

6.2.1. Caução em dinheiro ou títulos da dívida pública emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, e avaliados por seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Economia;

6.2.2. Seguro-garantia;

6.2.3. Fiança bancária emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil;

6.2.4. Título de capitalização custeado por pagamento único, com resgate pelo valor total.

6.3. A garantia deverá ser prestada no prazo de 10 (dez) dias, consecutivos, contados da data de assinatura do termo de contrato, exceto para os casos de seguro-garantia, que deverá ser apresentado após a escolha da proposta e a aprovação do processo de dispensa, mas antes da assinatura do contrato.

6.3.1. A inobservância do prazo fixado para apresentação da garantia acarretará a aplicação de multa de 0,07% (sete centésimos por cento) do valor total do contrato por dia de atraso, até o máximo de 2% (dois por cento).

6.4. O atraso superior a 25 (vinte e cinco) dias autoriza a Administração a promover a rescisão do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o art. 155, da Lei n. 14.133 de 2021.

6.5. A garantia assegurará, qualquer que seja a modalidade escolhida, o pagamento de:

6.5.1. Prejuízos advindos do não cumprimento do objeto do contrato e do não adimplemento das demais obrigações nele previstas.

6.5.2. Prejuízos diretos causados à Administração decorrentes de culpa ou dolo durante a execução do contrato.

6.5.3. Multas moratórias e punitivas aplicadas pela Administração à contratada, e

6.5.4. Obrigações trabalhistas e previdenciárias de qualquer natureza e para com o FGTS, não adimplidas pela contratada, quando couber.

6.6. A modalidade seguro garantia somente será aceita se contemplar todos os eventos indicados no item anterior, observada a legislação que rege a matéria.

6.7. A garantia em dinheiro deverá ser efetuada em favor da Contratante, em conta específica a ser indicada.

6.8. No caso de garantia na modalidade de fiança bancária, deverá constar expressa renúncia do fiador aos benefícios do artigo 827 do Código Civil.

6.9. No caso de alteração do valor do contrato, ou prorrogação de sua vigência, a garantia deverá ser ajustada à nova situação ou renovada, seguindo os mesmos parâmetros utilizados quando da contratação.

6.10. Se o valor da garantia for utilizado total ou parcialmente em pagamento de qualquer obrigação, a Contratada obriga-se a fazer a respectiva reposição no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data em que for notificada.

6.11. A Contratante executará a garantia na forma prevista na legislação que rege a matéria.

6.12. Será considerada extinta a garantia:

6.12.1. Com a devolução da apólice, carta fiança ou autorização para o levantamento de importâncias depositadas em dinheiro a título de garantia, acompanhada de declaração da Contratante, mediante termo circunstanciado, de que a Contratada cumpriu todas as cláusulas do contrato.

6.12.2. No prazo de 90 (noventa) dias após o término da vigência do contrato, caso a Administração comunique a ocorrência de sinistros, quando o prazo poderá ser ampliado, nos termos da comunicação, conforme estabelecido na alínea "h2" do item 3.1 do Anexo VII-F da IN SEGES/MP n. 05/2017.

6.13. O garantidor não é parte para figurar em processo administrativo instaurado pela contratante com o objetivo de apurar prejuízos e/ou aplicar sanções à contratada.

6.14. A contratada autoriza a contratante a reter, a qualquer tempo, a garantia, na forma prevista no neste Termo de Referência e no Contrato.

Obrigações pertinentes à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD):

6.15. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão da licitação ou da contratação, a partir da apresentação da proposta no certame, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

6.16. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

6.17. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

- 6.18. A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado.
- 6.19. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do Contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.
- 6.20. É dever do Contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.
- 6.21. O Contratado deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.
- 6.22. O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.
- 6.23. O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.
- 6.24. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.
- 6.25. O presente instrumento está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD, por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.
- 6.26. Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

Tópico 7 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

7. O objeto contratado deverá ser entregue ou prestado mediante o cumprimento das seguintes condições:
- Prazo de entrega ou prestação de serviço:**
- 7.1. O prazo para início da prestação do serviço contratado é de 10 dias, contados do recebimento da Ordem de Serviço, emitida pelo Gestor e/ou Fiscal do Contrato. O prazo para finalização da prestação do serviço contratado é de 120 dias, contados do recebimento da Ordem de Serviço ou Fornecimento, emitida pelo Gestor e/ou Fiscal do Contrato.
- 7.1.1. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o prazo ou cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.
- Cronograma de execução:**
- 7.2. A execução do objeto contratado seguirá o seguinte cronograma físico-financeiro:
- 7.2.1. O pagamento referente aos produtos previstos no cronograma físico-financeiro somente será efetuado após a aceitação técnica formal pela Administração.-> VERIFICAR ORÇAMENTO P ADAPTAR CRONOGRAMA

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO					
ITEM	MESES OU SEMANAS				VALOR TOTAL (R\$)
	1º	2º	3º	4º	
Produto 01: Análise Vocacional Imobiliária, com Avaliação de Potencial de Mercado e de Monetização	70%	30%	-	-	R\$360.000,00
Produto 02: Concepção de modelo e Estruturação Econômico-Financeira, contemplando a definição de parâmetros para Precificação e Contratação dos Fundos de Investimento Imobiliário Públicos (FIIs)	-	-	50%	50%	R\$200.000,00
Produto 03: Minuta e Projeto de Lei Peças Técnicas para a constituição, implantação e gestão de FI	-	30%	50%	20%	R\$320.000,00
ACUMULADO TOTAL	26,64%	50,44%	80%	100%	R\$880.000,00

- 7.2.2. Caso não seja possível a entrega na data determinada, a instituição deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 10 dias de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo possa ser analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.
- 7.2.3. Ressalta-se que o prazo de vigência contratual não deve se confundir com o prazo para a execução do escopo, sendo que o prazo para conclusão do escopo será de 04 (quatro) meses, a partir da emissão da Ordem de Serviço, enquanto que a vigência contratual será de 12 (doze) meses, contemplando as medidas administrativas necessárias para adimplemento de todas as obrigações contratuais, pós conclusão do escopo. Todavia, caso ocorram fatos supervenientes durante a execução contratual, torna-se possível a extensão do prazo de execução, sem necessidade de aditivos. Caso o prazo de execução se estenda para além do prazo de vigência ordinária, esta poderá ser aditivada, desde que devidamente justificada.

- Local de entrega ou prestação de serviço:**
- 7.3. Os serviços serão prestados de forma híbrida, ou seja, de forma remota, majoritariamente, e, sempre que necessário, a contratante se reserva no direito de convocar a contratada para prestar os serviços de maneira presencial, na sede da Subsecretaria de Logística e Patrimônio Público, da SEAD/GO, localizada à Av. Laurício Pedro Rasmussen, nº 2.535, Bloco 2, Setor Vila Yate.
- 7.3.1. As análises que forem atinentes à avaliação de cada um dos imóveis pertencentes à carteira apresentada para estudos poderão demandar comparecimento presencial e desenvolvimento de atividades nas localidades respectivas de cada imóvel, o que deverá ser contemplado na projeção de custos da futura contratada.
- 7.3.2. Os custos diretos e indiretos envolvidos no deslocamento da contratada correrão às suas expensas e deverão estar contidos, invariavelmente, em sua proposta de preços específica.
- 7.3.3. Todos os produtos deverão ser entregues de forma digital à contratante, sempre que aplicável, ainda que realizados mediante prestação de serviço presencial.
- Dinâmica da entrega ou prestação de serviço:**
- Das reuniões de alinhamento**
- 7.4. Deverão ser realizadas reuniões de checkpoint quinzenais, entre pessoa designada pela contratada e pessoa designada pela contratante, para alinhamento da execução dos produtos, tomada de decisões e eventuais realizações de ajustes no escopo e no cronograma.
- 7.4.1. Em todas as reuniões, a contratada deverá apresentar o andamento da execução dos produtos, bem como feedback de sua atuação.
- Garantia, Manutenção e Assistência Técnica**
- 7.5. Considerando que o objeto da presente contratação possui natureza predominantemente intelectual, não se aplicam garantias típicas de fornecimento de bens ou equipamentos.
- 7.6. A garantia contratual, neste caso, refere-se à obrigação da Contratada de assegurar a fidedignidade, consistência e aplicabilidade dos produtos entregues, os quais deverão atender integralmente às especificações constantes do Termo de Referência e do Estudo Técnico Preliminar, bem como às determinações da legislação aplicável.
- 7.7. Durante o prazo de vigência contratual e até o recebimento definitivo dos produtos, a Contratada será responsável por promover, sem ônus adicional para a Administração, as correções, ajustes, revisões ou complementações necessárias para sanar eventuais falhas, inconsistências, omissões ou inadequações identificadas pela equipe de gestão e fiscalização do contrato.
- 7.8. Os serviços prestados deverão observar as melhores práticas técnicas e metodológicas reconhecidas no mercado, assegurando resultados de caráter duradouro e aplicáveis à gestão patrimonial do Estado de Goiás.
- 7.9. Para garantia da confiabilidade técnica, todos os documentos entregues deverão ser assinados por profissional responsável da Contratada, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), quando exigida, e estarão sujeitos à verificação e validação pela Administração.

**7.10.** A Contratada compromete-se, ainda, a prestar os esclarecimentos e suporte técnico necessários à adequada compreensão e utilização dos estudos e documentos elaborados, inclusive após a entrega, pelo prazo de até 90 (noventa) dias, sem custos adicionais.

**Tópico 8 - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

**Responsabilidade do Fornecedor**

**8.1.** A Contratada será integralmente responsável pela entrega dos produtos intelectuais objeto deste contrato — notadamente os estudos técnicos, análises vocacionais, avaliações econômico-financeiras, pareceres, minutas de lei e peças instrutórias — devendo observar padrões de qualidade, rigor metodológico e conformidade normativa, nos termos do Estudo Técnico Preliminar e do Termo de Referência.

**8.2.** Eventuais danos decorrentes da execução dos serviços, inclusive falhas técnicas, omissões ou informações inconsistentes que comprometam a utilização dos produtos pela Administração, serão de responsabilidade exclusiva da Contratada, independentemente da fiscalização exercida pela Administração, nos termos do art. 117, da Lei nº 14.133/2021.

**Comunicação**

**8.3.** As comunicações entre o órgão ou entidade e o Fornecedor 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.

**8.3.1.** Todas as ocorrências relacionadas à execução contratual — tais como falhas de consistência técnica, atrasos na entrega ou necessidade de ajustes metodológicos — deverão ser registradas pelo Gestor e comunicadas à Contratada para providências.

**Reunião inicial do contrato**

**8.4.** Após a assinatura do contrato, a Administração poderá convocar a Contratada para reunião inicial destinada à apresentação do Plano de Gestão do Contrato, contemplando:

- a) Cronograma de entregas dos produtos (Análise Vocacional, Minuta de Lei, Peças Técnicas);
- b) Metodologia de fiscalização e validação técnica;
- c) Indicadores de qualidade aplicáveis (consistência metodológica, fundamentação jurídica, exequibilidade econômico-financeira, clareza e aplicabilidade das propostas);
- d) Critérios de recebimento provisório e definitivo;
- e) Fluxo de comunicação formal e providências em caso de não conformidade;
- f) Informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do Fornecedor, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

**Registro de Ocorrências**

**8.5.** 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**

**8.6.** 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 14 de fevereiro de 2023, responsáveis pela fiscalização, acompanhamento e verificação da perfeita execução contratual, em todas as fases até a finalização do contrato.

**8.6.1.** Todos os atos de fiscalização deverão ser registrados no processo administrativo em sistema oficial (SISLOG), constituindo histórico completo e auditável da execução contratual.

**8.7.** O Gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato e será responsável pela comunicação com representantes do Fornecedor, nos termos do art. 22 do Decreto estadual nº 10.216, de 14 de fevereiro de 2023.

**8.8.** 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**

**8.9.** 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 14 de fevereiro de 2023.

**8.9.1.** O Fiscal Técnico será responsável pela verificação da consistência técnico-metodológica dos produtos entregues, assegurando que análises, pareceres e minutas atendam aos requisitos de rigor científico, conformidade legal e aplicabilidade prática na gestão patrimonial e estruturação dos Fundos de Investimento Imobiliário.

**8.10.** 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 contato, 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**

**8.11.** 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 14 de fevereiro de 2023.

**Fiscalização Setorial**

**8.12.** Os Fiscais Setoriais – quando designados, poderão contribuir em áreas específicas, como análise jurídica, contábil-financeira ou urbanística.

**Gestão de Riscos e Qualidade dos Produtos**

**8.13.** O Gestor deverá monitorar riscos contratuais, especialmente quanto à entrega de produtos que não atendam ao nível de profundidade e precisão exigido para subsidiar a estruturação de Fundos de Investimento Imobiliário, propondo medidas corretivas ou ajustes quando necessário, nos termos do art. 169 da Lei nº 14.133/2021.

**8.14.** O não atendimento aos requisitos técnicos, jurídicos e metodológicos definidos neste Termo de Referência caracterizará inadimplemento contratual, sujeitando a Contratada às sanções previstas nos arts. 156 a 159 da Lei nº 14.133/2021 e na legislação estadual aplicável.

**Relatórios de Execução e Encerramento**

**8.15.** O Fiscal Técnico elaborará relatórios de acompanhamento para cada entrega, avaliando consistência, qualidade e aplicabilidade dos estudos e minutas.

**8.16.** Ao final da execução, o Gestor consolidará relatório conclusivo sobre a execução contratual, atestando o cumprimento integral do objeto, que servirá de base para o recebimento definitivo e encerramento do contrato.

**Verificação da manutenção das condições de habilitação do Fornecedor**

**8.17.** A Contratada deverá manter, durante toda a execução contratual, as mesmas condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação direta, em especial a regularidade fiscal, previdenciária e trabalhista.

**8.18.** Constatando-se a situação de irregularidade do Fornecedor, o Gestor deverá notificar o Fornecedor 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.

**8.19.** 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 Fornecedor o contraditório e a ampla defesa.

**8.20.** 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 9 - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO**

## Recebimento do objeto

**9.1.** O recebimento do objeto contratual, constituído pelos produtos de natureza intelectual descritos neste Termo de Referência – em especial estudos técnicos de análise vocacional dos ativos imobiliários do Estado de Goiás, pareceres, avaliações econômico-financeiras, minutas legislativas e peças técnicas voltadas à estruturação de modelagens de monetização patrimonial por meio de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) ou alternativas equivalentes – observará integralmente as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Estadual nº 10.207/2023.

**9.2.** O recebimento dar-se-á em duas etapas:

**a)** Recebimento provisório – mediante protocolo da entrega formal dos produtos pela Contratada, acompanhados dos respectivos relatórios, análises, pareceres e minutas, ocasião em que a equipe de fiscalização designada registrará o cumprimento da obrigação de entrega;

**b)** Recebimento definitivo – após a análise minuciosa da conformidade técnica, jurídica, econômico-financeira e metodológica pela Administração, que verificará se os produtos atendem às especificações do Termo de Referência, ao Estudo Técnico Preliminar e às condições de aplicabilidade prática na gestão patrimonial.

**9.2.1.** Caso sejam identificadas falhas, inconsistências, omissões ou insuficiências que prejudiquem a utilização dos produtos, a Contratada será formalmente notificada para realizar as devidas correções, complementações ou ajustes no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, sem ônus adicional para a Administração.

**9.2.2.** Somente após o recebimento definitivo, formalizado em termo específico assinado pelos representantes da Administração, será considerada cumprida a obrigação contratual referente ao produto, habilitando-se a etapa ao pagamento correspondente.

**9.2.3.** 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.

**9.2.4.** O Recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade do Fornecedor pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

**9.2.5.** Na hipótese de o recebimento definitivo não ser realizado no prazo fixado sem qualquer comunicação ao Fornecedor, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento no dia do esgotamento do prazo.

**9.2.6.** Os recebimentos provisório e definitivo serão registrados em sistema oficial, nos termos do art. 141 da Lei nº 14.133/2021, de forma a constituir histórico formal e auditável da execução contratual.

**9.2.7.** No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 comunicando-se à empresa para emissão de nota fiscal no que pertine à parcela incontestada da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

**9.2.8.** O prazo para a solução, pelo Fornecedor, de inconsistências na execução do objeto, de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.

**9.2.9.** O mero recebimento sumário de produtos pela equipe de fiscalização, com a respectiva assinatura de canhoto da nota fiscal, não implicará em recebimento provisório e/ou definitivo do objeto do contrato, os quais serão formalizados por meio de documento próprio pelo respectivo fiscal do contrato.

## Atesto da execução do objeto

**9.3.** O pagamento à Contratada será realizado exclusivamente com base nos produtos intelectuais efetivamente entregues, devidamente conferidos, analisados e aceitos pela Administração, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Estadual nº 10.207/2023.

**9.4.** Cada produto estabelecido neste Termo de Referência constituirá unidade de medição contratual, devendo ser entregue com relatório técnico detalhado, pareceres, minutas ou outros documentos exigidos, conforme o cronograma previamente definido.

**9.5.** Após cada entrega, será emitido o recebimento provisório pela equipe de fiscalização. A Administração terá o prazo de até 10 (dez) dias corridos para realizar a análise técnico-jurídico-financeira dos documentos apresentados, podendo:

**a)** Aceitar o produto, emitindo o recebimento definitivo; ou

**b)** Devolver o produto à Contratada com apontamento das correções ou complementações necessárias, a serem implementadas em até **10 (dez) dias corridos**, sem custos adicionais.

**9.5.1.** Somente após o recebimento definitivo, formalizado em termo próprio, será autorizada a liquidação da despesa e o pagamento da parcela correspondente.

**9.6.** O pagamento será processado em até 30 (trinta) dias contados da data do recebimento definitivo do produto, mediante apresentação da nota fiscal correspondente, desde que todas as obrigações contratuais e legais estejam devidamente atendidas.

**9.7.** Poderão ser aplicadas glosas, retenções ou descontos nos casos em que os serviços não estiverem em conformidade com as exigências contratuais, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas nos arts. 156 a 159 da Lei nº 14.133/2021 e neste Termo de Referência.

**9.8.** A Administração poderá convocar, a qualquer tempo, reuniões técnicas de validação dos produtos, oportunidade em que a Contratada deverá prestar esclarecimentos e justificar metodologias adotadas, sem ônus adicional.

**9.9.** O atesto da execução do objeto deverá ser realizado até 10 (dez) dias após o recebimento da nota fiscal ou da fatura, nos termos do art. 4º do Decreto estadual nº 9.561, de 21 de novembro de 2019.

## Sobre a emissão da nota fiscal

**9.10.** A nota fiscal ou fatura deverá ser acompanhada pelas certidões que atestem a manutenção das condições de habilitação, por parte da instituição contratada.

**9.11.** Os pagamentos estarão condicionados à comprovação da regularidade fiscal, previdenciária e trabalhista da Contratada durante toda a execução do contrato.

**9.12.** Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o prazo para atesto ou liquidação ficará sobrestado até que o Fornecedor providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à Administração.

**9.13.** Nenhum pagamento será efetuado ao Fornecedor enquanto perdurar pendência na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente.

**9.14.** 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 Cadastro Unificado de Fornecedores do Estado – CADFOR.

**9.14.1.** O Fornecedor que estiver em situação de irregularidade junto ao CADFOR deverá entregar juntamente com a nota fiscal ou documento de cobrança equivalente, os documentos que porventura estiverem vencidos para fins de atualização pelo CADFOR.

**9.15.** A equipe de fiscalização do contrato realizará consulta ao CADFOR, bem como no Cadastro de Inadimplentes – CADIN estadual, para verificar a manutenção das condições de habilitação.

**9.15.1.** Caso seja constatado que o Fornecedor esteja em situação de irregularidade perante o CADFOR, este será notificado por escrito para, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhar ao Gestor do Contrato os documentos que porventura estiverem vencidos, ou, no mesmo prazo, apresentar sua defesa.

**9.15.2.** Caso seja constatado que o Fornecedor esteja em situação de irregularidade perante o CADIN estadual, este será notificado por escrito para, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularizar sua situação ou, no mesmo prazo, apresentar sua defesa.

**9.15.3.** Os prazos referidos neste item poderão ser prorrogados uma vez, por igual período, a critério da Administração.

**9.15.4.** Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Administração comunicará à Controladoria-Geral do Estado a inadimplência do Fornecedor.

**9.15.5.** Persistindo a irregularidade, a Administração deverá adotar as medidas necessárias à rescisão dos contratos em execução, assegurado o contraditório e a ampla defesa, por meio de processo administrativo a ser instaurado.

**9.15.6.** Se o Fornecedor não regularizar sua situação no CADFOR e/ou no CADIN, e havendo a efetiva prestação dos serviços ou o fornecimento dos bens, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão contratual, salvo nas hipóteses em que houver indícios das infrações administrativas previstas na Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, caso em que a retenção dos créditos não excederá o limite dos prejuízos causados à Administração.

**9.16.** O Gestor do Contrato deverá disponibilizar a nota fiscal, com seu respectivo atesto, ao setor financeiro, em até 5 (cinco) dias após o atesto.

## Liquidação da Despesa

**9.17.** O registro da liquidação da despesa no Sistema de Programação e Execução Orçamentária e Financeira – SIOFINET deverá ser realizado pelo setor financeiro em até 15 (quinze) dias após o atesto da execução do objeto.

**9.18.** Para fins de liquidação, o setor financeiro 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 e a data da emissão;
- b) Os dados do contrato e do órgão ou entidade da Administração;
- c) O período respectivo de execução do contrato;
- d) O valor a pagar; e
- e) Eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

Prazo de Pagamento

- 9.19. O pagamento será realizado de forma parcelada, a partir da conclusão, entrega, aprovação e recebimento definitivo de cada um dos produtos da contratação.
- 9.20. O pagamento do objeto deverá ser realizado até 30 (trinta) dias após o atesto da nota fiscal e emissão do Termo de Recebimento Definitivo pelo Gestor do Contrato, nos termos deste Tópico, respeitada a ordem cronológica conforme Decreto estadual nº 9.561, de 21 de novembro de 2019.
- 9.21. A Administração somente efetuará o pagamento à proponente vencedora referente às Notas Fiscais ou documento de cobrança equivalente, estando vedada a negociação de tais títulos com terceiros.
- 9.22. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo Fornecedor.
- 9.22.1. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

Do reajuste do contrato

- 9.23. Por se tratar de contratação por escopo, cujo prazo de execução é menor que 12 meses, a partir da confecção do orçamento estimado, prevê-se, inicialmente, que não há que se falar em reajuste, no curso da execução contratual.
- 9.24. Todavia, caso haja atraso na execução do contrato, para o qual a contratada não tenha colaborado, será devido o reajuste e este correrá nos termos abaixo:
- 9.25. Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de 12 meses, contados da data do orçamento estimado, conforme previsto no Art. 25, §§7º,-8º, c/c art. 92, §§3º,4º, da Lei 14.133/2021.
- 9.26. Tratar-se-á de reajuste em sentido estrito, vez que não há regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra.
- 9.27. A periodicidade de reajuste do valor do contrato será anual, com referência ao IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, que incidirá exclusivamente em relação às obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.
- 9.28. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
- 9.29. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o Contratante pagará ao Contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.
- 9.30. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.
- 9.31. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.
- 9.32. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 9.32.1. A Contratante, ao efetuar o pagamento à Contratada, fica obrigada a proceder à retenção do Imposto de Renda (IR) ao Estado de Goiás com base na Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, e alterações posteriores.
- 9.33. O Fornecedor regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei complementar nº 123, de 14 de dezembro 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.
- 9.34. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 9.34.1. A Contratante, ao efetuar o pagamento à Contratada, fica obrigada a proceder à retenção do imposto de Renda (IR) ao Estado de Goiás com base na Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, e alterações posteriores.
- 9.35. O Fornecedor regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei complementar nº 123, de 14 de dezembro 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.

Reajuste em caso de atraso no pagamento

- 9.36. Ocorrendo atraso no pagamento em que o Fornecedor não tenha de alguma forma concorrido para a mora, os valores devidos ao Fornecedor 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 x Vp x (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.

Tópico 10 - FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

10.1. Critério de Julgamento	Menor Preço
10.2. Forma de adjudicação	Por Item
10.3. Participação de empresas reunidas em consórcio	não é admitida a participação de empresas reunidas em consórcio
10.4. Prazo de validade das propostas	90 dias

Justificativa da escolha pela Dispensa de Licitação:

- 10.5. A contratação em análise encontra amparo no art. 75, inciso XV, da Lei Federal nº 14.133/2021, o qual prevê a possibilidade de dispensa de licitação para a contratação de instituição brasileira que tenha por finalidade estatutária apoiar, captar e executar atividades de ensino, pesquisa, extensão, desenvolvimento institucional, científico e tecnológico e estímulo à inovação, inclusive para gerir administrativa e financeiramente essas atividades, desde que o contratado tenha inquestionável reputação ética e profissional e não tenha fins lucrativos.
- 10.6. Assim, a presente contratação se insere exatamente nas hipóteses autorizadoras: trata-se de pesquisa e desenvolvimento de soluções inovadoras em gestão patrimonial imobiliária, sem caráter rotineiro ou repetitivo, mas de natureza intelectual, estratégica e multidisciplinar, voltada à modernização da Administração Pública estadual.
- Inviabilidade de Competição:
- 10.7. A inviabilidade de competição, nesse caso, não decorre da ausência absoluta de potenciais fornecedores, mas da impossibilidade relativa de comparação objetiva entre propostas, dada a natureza do objeto contratual. Os produtos demandados — estudos vocacionais, análises econômico-financeiras complexas, modelagens jurídicas e financeiras de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) aplicados ao patrimônio público — envolvem alto grau de criatividade, inventividade e abordagem metodológica singular.
- 10.8. Diferentemente de serviços padronizados, em que critérios objetivos de julgamento podem ser estabelecidos, aqui a avaliação depende de juízo qualitativo, considerando a capacidade institucional, a experiência consolidada e a notória especialização da entidade contratada. Nesse sentido, a disputa concorrencial seria artificial, pois não há parâmetros objetivos que assegurem isonomia na comparação de propostas.

Pertinência da Escolha de Instituição sem Fins Lucrativos:



**10.9.** A opção pela contratação de instituição brasileira sem fins lucrativos encontra respaldo tanto no dispositivo legal citado quanto na prática consolidada da Administração Pública em projetos de pesquisa e inovação. Esse tipo de entidade, por sua natureza, atua com foco em interesse público, não visando à distribuição de lucros, o que reforça a legitimidade e a economicidade da contratação.

**10.10.** Além disso, diversas entidades sem fins lucrativos no Brasil possuem trajetória consolidada em consultoria imobiliária pública, estruturação de fundos patrimoniais e avaliação de ativos públicos, o que assegura maior segurança metodológica e alinhamento às melhores práticas nacionais e internacionais.

#### **Tratamento diferenciado para microempresas e empresas de pequeno porte**

**10.11.** Na presente contratação não será concedido tratamento diferenciado para as microempresas e empresas de pequeno porte, em relação à cota exclusiva ou reservada, como previsto no art. 48, III, da Lei Complementar nº 123/2006, porquanto se trate de um serviço de pesquisa e desenvolvimento, de consultoria especializada, que será contratado de forma direta, por meio de dispensa de licitação, com fulcro no art. 75, XV, da Lei Federal nº 14.133/2021, logo, não há aplicabilidade lógica das normas de tratamento diferenciado ofertadas para as microempresas e empresas de pequeno porte, sob pena de vilipendiar a integridade do objeto a ser contratado.

#### **Da participação de empresas reunidas em consórcio**

**10.12.** Na presente contratação não será permitida a participação de empresas reunidas em consórcio, porquanto se trate de um serviço de pesquisa e desenvolvimento, de consultoria especializada, que será contratado de forma direta, por meio de dispensa de licitação, com fulcro no art. 75, XV, da Lei Federal nº 14.133/2021, logo, não há aplicabilidade lógica de se permitir a participação de empresas reunidas em consórcio, sob pena de vilipendiar a integridade do objeto a ser contratado.

#### **Exigências de habilitação**

**10.13.** A documentação exigida para fins de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista e econômico-financeira, nos termos dos arts. 62 a 70 da Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, poderá ser substituída pelo Certificado de Registro Cadastral – CRC, do Cadastro Unificado de Fornecedores do Estado de Goiás – CADFOR, conforme orientações gerais disponíveis no link: <https://sislog.gov.br/>.

**10.13.1.** Além da documentação prevista para homologação do cadastro do Fornecedor, são exigidos os documentos adicionais e condições abaixo:

**10.13.1.1.** Certidão de regularidade relativa à Seguridade Social;

**10.13.1.2.** Certidão conjunta relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;

**10.13.1.3.** Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual e Municipal do domicílio ou sede do contratado;

**10.13.1.4.** Certidão de Regularidade do FGTS – CRF;

**10.13.1.5.** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

**10.13.1.6.** Declaração de cumprimento das exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

**10.13.2.** Constará do contrato cláusula que exija da contratada declaração de que sua proposta econômicas compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas.

**10.14.** Além da documentação prevista para homologação do cadastro do fornecedor, para fins de comprovação da Qualificação Econômico-Financeira, é exigido o Balanço Patrimonial, Demonstração de Resultado de Exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais.

**10.14.1.** A regular situação financeira será comprovada através dos índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC), e Solvência Geral (SG) iguais ou superiores a 1 (um);

**10.14.1.1.** Caso a empresa licitante apresente resultado inferior a 1 (um) em qualquer dos índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) ou Liquidez Corrente (LC), será exigido para fins de habilitação capital mínimo OU patrimônio líquido mínimo de 5% (cinco por cento) de **R\$880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais)**.

**10.14.1.2.** Por tratar-se de execução de serviços, em que o particular deverá investir recurso, nas compras para entrega futura e na execução de obras e serviços, a licitante deverá comprovar, que possui capital mínimo ou de patrimônio líquido mínimo equivalente a 5% (cinco por cento) de **R\$880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais)**.

**10.14.2.** O atendimento dos índices econômicos deverá ser atestado mediante declaração assinada por profissional habilitado da área contábil, a ser apresentada pelo licitante.

**10.14.3.** As empresas criadas no exercício financeiro da licitação deverão atender a todas as exigências de habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura.

**10.14.4.** Os documentos referidos no item 10.10. limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos e deverão ser exigidos com base no limite definido pela Receita Federal do Brasil para transmissão da Escrituração Contábil Digital - ECD ao Sped.

**10.15.** O atendimento dos índices econômicos previstos neste tópico deverá ser atestado mediante declaração assinada por profissional habilitado da área contábil, apresentada pelo fornecedor.

**10.16.** As microempresas ou empresas de pequeno porte, em licitações referentes a fornecimento de bens para pronta entrega ou locação de materiais, ficam dispensadas de apresentar o Balanço Patrimonial previsto no item 10.10. por determinação do artigo 2-A do Decreto nº 7.466, de 18 de outubro de 2011:

*Art. 2º-A Na habilitação em licitações referentes a fornecimento de bens para pronta entrega ou locação de materiais, não será exigida de microempresa ou empresa de pequeno porte a apresentação de balanço patrimonial do último exercício social. (Acrescido pelo Decreto nº 7.804, de 20- 02-2013).*

**10.16.1.** As microempresas e empresas de pequeno porte para usufruir do benefício que dispõe o artigo 2-A do Decreto nº 7.466, de 18 de outubro de 2011, devem enviar Declaração de Isenção do Balanço Patrimonial, assinada pelo responsável legal da empresa ou representante com poderes outorgados para os fins de celebrar contrato, acompanhado do instrumento de procuração.

**10.17.** Caso no corpo das certidões exigidas não conste o seu prazo de validade, será considerado o prazo de 90 (noventa) dias, contado da data de sua emissão.

#### **Qualificação técnica mínima exigida**

**10.18.** A entidade deverá apresentar, no mínimo, 02 (dois) atestados/declarações fornecidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que o Fornecedor já prestou serviço compatível com cada uma das parcelas destacadas como de maior relevância a esta instrução, de forma satisfatória. O atestado/declaração deverá conter, no mínimo, o nome da empresa/órgão contratante, o cnpj e o nome e assinatura do responsável e a caracterização da execução e conclusão como bem-sucedidas.

**10.18.1.** Os serviços deverão ter características similares, compatíveis e de mesma natureza às parcelas de maior relevância do objeto da presente contratação, discriminadas abaixo:

**Parcela 1: ANÁLISE E ESTRUTURAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA PARA A CONSTITUIÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS - FII;**

**Parcela 2: ASSESSORIA JURÍDICA ESPECIALIZADA EM DIREITO PÚBLICO, COM ENFOQUE EM LICITAÇÕES E CONTRATOS, PARA APOIO NA ELABORAÇÃO DE DOCUMENTOS DE CONTRATAÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS OU SEMELHANTES;**

**10.18.2.** No que se refere à apresentação de atestados constantes neste Termo de Referência, a CONTRATADA, quando se tratar de atestados que abranjam outras atividades ou objetos, deverá destacar aqueles referentes às exigências obrigadas pelo Termo de Referência.

**10.19.** Para comprovação da capacidade técnica profissional, a CONTRATADA poderá se valer de atestados emitidos em favor de seus técnicos, cujo vínculo deverá ser comprovado no momento da habilitação, seja por contrato de prestação de serviços, declaração de contratação futura, registro em Carteira de Trabalho e Previdência Social ou possuir em seu quadro estes profissionais, sendo que deverão ser considerados, no mínimo, um profissional diferente por cada parcela de relevância, para garantir a assunção de frentes diferentes de trabalho.

**10.20.** Todos os profissionais qualificados deverão atuar diretamente na execução do contrato, sendo vedada a substituição, salvo em casos excepcionais devidamente justificados e autorizados pela Administração, hipótese em que o novo profissional deverá possuir qualificação igual ou superior à inicialmente exigida.

#### **PORTFÓLIO DE PROFISSIONAIS E DE PROJETOS**

**10.21.** Para além da apresentação dos atestados, dada a natureza dos serviços, que exige atuação de equipe multidisciplinar, a contratada deverá apresentar, quando da execução contratual, equipe composta, no mínimo, pelos seguintes profissionais:

**10.21.1.** Coordenador Geral do Projeto – formação superior em Administração, Economia, Direito, Engenharia ou Arquitetura ou áreas afins, com especialização ou experiência comprovada em gestão patrimonial de ativos públicos, inovação em gestão imobiliária ou estruturação de projetos de monetização de bens dominicais. Responsável pela integração da equipe, cumprimento de prazos e interlocução com a Administração.

**10.21.2.** Especialista em Fundos de Investimento Imobiliário (FII) – formação superior em Administração, Economia ou Direito ou áreas afins, com experiência comprovada em estruturação e operação de Fundos de Investimento, preferencialmente em ativos públicos. Serão aceitas certificações específicas (CGA, CNPI ou equivalentes) como comprovação adicional de expertise.

**10.21.3.** Especialista em Avaliação e Viabilidade de Ativos Imobiliários – formação superior em Arquitetura e Urbanismo, Engenharia Civil ou Engenharia de Avaliações ou áreas afins, com experiência comprovada em avaliação de imóveis, análise vocacional e estudos de potencial de monetização, preferencialmente envolvendo ativos públicos.

**10.21.4.** Analista de Modelagem Econômico-Financeira – formação superior em Economia, Administração, Contabilidade ou Engenharia de Produção ou áreas afins, com experiência comprovada em modelagem econômico-financeira de projetos imobiliários, estruturação de cenários de retorno e análise de viabilidade de fundos de investimento.

**10.21.5.** Especialista Jurídico – bacharel em Direito, com registro na OAB, que será responsável pela elaboração de pareceres, minutas legislativas e peças jurídicas necessárias à estruturação de processos de aquisição, com experiência comprovada em pelo menos uma das seguintes áreas aplicadas a projetos imobiliários e fundos de investimento:

- a) Direito Público e Administrativo, especialmente em licitações e contratos;
- b) Direito Imobiliário e Urbanístico;
- c) Direito Regulatório e de Mercado de Capitais
- d) Direito Tributário.

**10.22.** Os profissionais exigidos poderão ser pessoas distintas daquelas para que se apresentou o atestado ou caso sejam os mesmos, deverão ser comprovadas a formação acadêmica e a experiência profissional compatíveis. Assim sendo, um mesmo profissional poderá acumular mais de uma função, desde que não haja prejuízo à execução do contrato e que se mantenha a demonstração da capacidade técnico-profissional mínima exigida neste Termo de Referência.

**10.23.** A instituição deverá comprovar dispor de profissionais de nível superior, integrantes de seu quadro permanente ou contratados, com experiência comprovada nas áreas acima descritas, apresentando portfólio de pessoal e projetos respectivos, no momento da habilitação.

**10.24.** O vínculo dos profissionais com a instituição deverá estar vigente na data da habilitação e durante a execução contratual, admitindo-se contrato de trabalho, contrato de prestação de serviços ou documento equivalente.

**10.25.** Todos os profissionais apresentados no portfólio deverão atuar diretamente na execução do contrato, sendo vedada a substituição, salvo em casos excepcionais devidamente justificados e autorizados pela Administração, hipótese em que o novo profissional deverá possuir qualificação igual ou superior à inicialmente exigida.

**Visita técnica facultativa**

**10.26.** A instituição poderá vistoriar os endereços dos imóveis que compõem a carteira indicada, onde serão executados os serviços, com o objetivo de inteirar-se das condições e grau de dificuldade, mediante prévio agendamento de horário pelo telefone +55 (62) 3201-5073, até a data limite de 10 de novembro de 2025.

**10.27.** Tendo em vista a faculdade da realização da vistoria, a contratada não poderá alegar o desconhecimento das condições e grau de dificuldade existentes como justificativa para se eximir das obrigações assumidas ou em favor de eventuais pretensões de acréscimos de preços em decorrência da execução do objeto deste Termo de Referência. Caso opte por não realizar a vistoria nos locais e instalações referentes a este objeto, deverá ser consignada a dispensa da realização, com a assunção dos riscos inerentes, quando da confecção da proposta comercial.

**10.28.** A visita tem a função de garantir, dessa forma, que a instituição tenha pleno conhecimento da natureza e do escopo do projeto, dos serviços e dos fornecimentos, das condições topográficas e locais que possam afetar sua execução;

**Subcontratação**

**10.29.** Por se tratar de contratação direta que se baliza em condições específicas tanto da matéria quanto de requisitos atrelados à futura contratada, não se admitirá subcontratação do objeto, conforme Acórdãos 362/2018 - Plenário/TCU - Rel. Min. Augusto Nardes e 2669/2016 - Plenário/TCU - Rel. Min. Benjamin Zymler.

**Tópico 11 - DAS OBRIGAÇÕES DA PARTES**

**11.1. São obrigações da CONTRATADA:**

**11.1.1.** Prestar o serviço conforme especificações deste Termo de Referência, Estudo Técnico Preliminar e anexos;

**11.1.2.** Indicar preposto ou representante para regular contato e tratamento junto à CONTRATANTE;

**11.1.3.** Cumprir a realização dos serviços contratados, bem como emitir Nota Fiscal;

**11.1.4.** Encaminhar a CONTRATANTE a Nota Fiscal/Fatura correspondente aos produtos ou entrega dos objetos da contratação;

**11.1.5.** Responder, obrigatoriamente, por todos os ônus decorrentes de possíveis demandas trabalhistas, civis ou penais, relacionadas à execução do Contrato, bem como pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, tributários e comerciais resultantes da contratação, bem como 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;

**11.1.6.** Relatar à CONTRATANTE, quando questionado por esta, toda e qualquer irregularidade verificada no decorrer da prestação dos serviços;

**11.1.7.** Providenciar a regularização, às suas expensas, de procedimentos inadequados ou de serviços realizados em desconformidade com o previsto neste Termo de Referência;

**11.1.8.** Cumprir as normas da CONTRATANTE, além dos postulados legais vigentes no âmbito federal, estadual e municipal;

**11.1.9.** Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezoito anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos; nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

**11.1.10.** Manter durante toda a vigência do serviço, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas;

**11.1.11.** Fornecer em qualquer época, os esclarecimentos e as informações que venham a ser solicitadas pela CONTRATANTE, sobre os serviços objeto deste Termo de Referência;

**11.1.12.** Submeter-se às penalidades ou multas impostas pelos órgãos competentes, pelo descumprimento das disposições legais que regem a execução do objeto do presente Termo, devendo, se for o caso, obter licenças, providenciar pagamentos de impostos, taxas e serviços auxiliares;

**11.1.13.** Submeter-se a demais obrigações e responsabilidades previstas pela Lei federal nº 14.133/2021, Lei estadual nº 17.928/2012, e demais legislações pertinentes.

**11.1.14.** Manter, por seus sócios, diretores, gerentes, empregados e prepostos o respeito à Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018) e o absoluto sigilo dos dados e informações a que tiver acesso em decorrência dos serviços prestados, desde o recebimento da solicitação de proposta, durante a execução do Contrato e após o seu encerramento, respondendo integralmente perante à SEAD e terceiros sobre os danos que decorrem dos atos ou omissões de sua responsabilidade, sem prejuízo das demais sanções contratuais e legais cabíveis, inclusive criminais.

**11.1.15.** Reportar à SEAD, imediatamente, quaisquer anormalidades, casos fortuitos ou de força maior, que possam comprometer os prazos, a execução dos serviços e/ou o bom andamento das atividades.

**11.1.16.** Alocar profissionais habilitados e com qualificação compatível com os serviços especificados neste Termo de Referência.

**11.1.17.** Prestar, sem ônus para a SEAD, os serviços necessários à correção ou revisão de falhas ou defeitos verificados nos trabalhos.

**11.1.18.** Aceitar, nas mesmas condições estabelecidas no Contrato, os acréscimos ou supressões que se fizerem nos quantitativos de serviços, nos termos legais.

**11.1.19.** Obedecer rigorosamente às especificações e o planejamento dos serviços, constantes deste Termo de Referência e das diretrizes apresentadas pela SEAD.

**11.1.20.** Comparecer às reuniões e diligências solicitadas pela SEAD, cujos custos com transporte, hospedagem, alimentação e outros já se consideram incluídos no preço dos serviços.

**11.1.21.** Cumprir, no que couber, as exigências impostas pela Lei Estadual nº 20.489/2019, que dispõe sobre a obrigatoriedade da implantação do Programa de Integridade das empresas que contratarem com a administração pública do Estado de Goiás, bem como respeitar o Código de Conduta e Integridade do Estado de Goiás.

**11.1.22.** Interagir com as entidades reguladoras e com o Poder Concedente, para explicações que se mostrem necessárias ao longo do desenvolvimento dos trabalhos.

**11.1.23.** Tratar com confidencialidade todas e quaisquer informações e/ou dados escritos relacionadas a este Contrato, incluindo, sem limitação, informações financeiras, operacionais, econômicas, técnicas, participações e investimentos, bem como demais informações comerciais ou "know-how", observadas as ressalvas eventualmente previstas em Contrato.

**11.1.24.** A contratada deverá ceder todos os direitos autorais e patrimoniais relativos à produção dos serviços técnicos especializados, hipótese em que eles poderão ser livremente utilizados e alterados pela Administração, ainda que em outras ocasiões, sem necessidade de nova autorização dos autores, conforme art. 93, caput, da Lei 14.133/2021.

**11.1.25.** A contratada se compromete a entregar os melhores produtos e empregar as melhores técnicas na execução dos serviços, ainda que não descritas no Termo de Referência, sempre que se relacionarem à sua notória especialização, a qual lhe é própria e fundamenta a presente contratação, vedando-se a onerosidade adicional.

**11.1.26.** Os consultores que atuarão no design dos produtos alvo desta contratação deverão estar à disposição da Administração para a execução das contratações futuras, decorrentes destas, para fins estritos de esclarecimento de dúvidas, acerca dos produtos produzidos, para garantir a perfeita execução da solução.

**11.2. São obrigações da CONTRATANTE:**

**11.2.1.** Emitir a Nota de Empenho, com as adequações necessárias, em favor da CONTRATADA;

**11.2.2.** Assegurar os recursos orçamentários e financeiros para custear o objeto contratado;

**11.2.3.** Designar representante para exercer a função de Gestor e Fiscal dos serviços contratados, e atestá-los;

**11.2.4.** Exercer a fiscalização da execução do objeto, na forma prevista pela Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, através de nomeação de Gestor do Contrato;

**11.2.5.** Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no contrato e respectivo [TR - Termo de Referência](#);

**11.2.6.** Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CONTRATADA, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

**11.2.7.** Proporcionar as condições necessárias para que a CONTRATADA possa cumprir o objeto desta contratação;

**11.2.8.** Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do objeto recebido provisoriamente, com as especificações constantes deste contrato e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;

**11.2.9.** Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da CONTRATADA, através de comissão ou de servidores especialmente designados;

**11.2.10.** Atestar a Nota Fiscal/Fatura correspondente ao serviço executado, por intermédio do servidor designado;

**11.2.11.** Efetuar o pagamento à CONTRATADA no valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo e forma estabelecidos neste contrato e no [TR - Termo de Referência](#);

**11.2.12.** Ao efetuar o pagamento à CONTRATADA, fica obrigada a proceder à retenção do Imposto de Renda (IR) ao Estado de Goiás com base na Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, e alterações posteriores;

**11.2.13.** Emitir decisão sobre as solicitações e reclamações relacionadas à execução do contrato, ressalvados requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do contrato;

**11.2.14.** Ressarcir a CONTRATADA, nos casos de extinção de contrato por culpa exclusiva da CONTRATANTE, pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido, além de devolver a garantia, quando houver, e efetuar os pagamentos devidos pela execução do contrato até a data de extinção e pelo custo de eventual desmobilização;

**11.2.15.** Adotar providências necessárias para a apuração das infrações administrativas, quando se constatar irregularidade que configure dano à CONTRATANTE, além de remeter cópias dos documentos cabíveis ao Ministério Público competente, para a apuração dos ilícitos de sua competência;

**11.2.16.** Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela CONTRATADA;

**11.2.17.** Demais obrigações e responsabilidades previstas pela Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e demais legislações pertinentes.

**11.3.** A CONTRATANTE não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela CONTRATADA com terceiros, ainda que vinculados à execução do objeto contratado, bem como por qualquer dano direto causado a terceiros em decorrência de ato da CONTRATADA, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

**Tópico 12 - INFRAÇÕES E SANÇÕES**

**12.1.** A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará a Contratada, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

**a)** Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

**b)** Multa:

**b.1)** Moratória de até 0,5% (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;

**b.2)** Compensatória de até 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.

**12.2.** Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de até 2 (dois) anos.

**12.3.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a Contratada ressarcir a Administração pelos prejuízos causados.

**12.4.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**12.5.** Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

**a)** tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

**b)** tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

**c)** demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

**12.6.** A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/21, e subsidiariamente na Lei nº 9.784/99.

**12.7.** A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

**12.8.** As multas devidas e/ou prejuízos causados à Contratante serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

**12.9.** Caso a Contratante determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

**12.10.** As penalidades serão obrigatoriamente registradas no CADFOR.

**12.11.** As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

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

Responsável	Função	Telefone	Email
THAINA MAGALHAES	Integrante Técnico	62 32016759	thaina.magalhaes@goias.gov.br
ROGERIO BERNARDES CARNEIRO	Integrante Requisitante	62 32015332	rogerio.carneiro@goias.gov.br
VINICIUS SANDIVILLI PORTIS CAMENACH	Integrante Técnico	62 32018352	vinicius.camenach@goias.gov.br
ESDRAS DE FREITAS ROCHA JUNIOR	Integrante Administrativo	62 33281431	esdras.junior@ueg.br

