

**TERMO DE REFERÊNCIA**

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

**TERMO DE REFERÊNCIA**Número do Processo - SISLOG  
**116080**Número do Processo - SEI  
**202500005026374****001 - INTRODUÇÃO**

Em conformidade com a Lei Federal n.º 14.133 de abril de 2021 e com o Decreto Estadual nº 10.207 de janeiro de 2023, o Termo de Referência é o documento necessário para a contratação de bens e serviços comuns, destinado a identificar as especificações do objeto e as condições da contratação e execução, devendo conter os elementos mínimos previstos na legislação.

O Termo de Referência deve ser elaborado com base nos, Caderno de Intenções e Laudo de Avaliação, que dão base ao posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento das necessidades apresentadas.

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

**Tópico 1 - DADOS DA CONTRATAÇÃO**

<b>1.1. Dados do Processo</b>	Número do Processo Administrativo no Sei <b>202500005026374</b> .
<b>1.2. Adequação Orçamentária</b>	A presente contratação será autorizada pelo Ordenador de Despesas, com a respectiva indicação orçamentária, nos termos do Decreto Estadual nº 10.207 de janeiro de 2023.

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

<b>2.1. Descrição resumida do objeto</b>	Prestação de Serviços - O presente contrato tem por objeto a Locação de Imóvel para continuidade da Unidade Vapt Vupt de Palmeiras de Goiás no mesmo local.
<b>2.2. Regime de fornecimento de bens ou serviços</b>	Prestação de Serviços de forma parcelada, nos termos do Cronograma constante neste TR (se aplicável).
<b>2.3. Natureza da execução do objeto</b>	Locação imobiliária/Serviços contínuos.
<b>2.4. Característica do objeto</b>	Comum.
<b>2.5. Instrumento Contratual</b>	A presente contratação será formalizada por meio de Termo de Contrato.
<b>2.6. Prazo de vigência contratual</b>	O prazo de vigência contratual é de 60 meses, contados <b>a partir do dia 13/01/2026</b> , nos termos do Título III, Capítulo V, da Lei Federal n.º 14.133, de abril de 2021. Considerando que o objeto contratado é de natureza continuada, a vigência do contrato é prorrogável nos termos da Lei Federal n.º 14.133 de abril de 2021. A minuta de Termo de Contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

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

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

<b>Descrição do item 001</b>	
Código 887 - Locação de Imóvel e/ou Espaço, sala comercial.	
Período (Meses)	60
Quantidade	1
Unidade	Unidade
Local de Entrega	Secretaria de Estado da Administração
<b>Valor Mensal</b>	<b>R\$ 6.700,00 (seis mil e setecentos reais)</b>
<b>Valor Total</b>	<b>R\$ 402.000,00 (quatrocentos e dois mil reais)</b>

**3.2.** O preço total estimado da contratação é **R\$ 402.000,00 (quatrocentos e dois mil reais)**.

**3.3.** O preço total estimado da contratação fundamenta-se conforme Laudo de Avaliação emitido pela Gerência de Avaliações de Imóveis da Superintendência Central de Patrimônio Imobiliário.

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

**4.1.** Locação de um imóvel situada a Avenida Salomão Lopes, Quadra C, Lote 19-C, Setor José Cândido Guimarães, Palmeiras de Goiás, com área do terreno de 534,81m<sup>2</sup>, registrada sob a matrícula n.º 21.737, do

Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Palmeiras de Goiás, por um período de 05 (cinco) anos, para continuidade da Unidade Vapt Vupt no mesmo local.

## Tópico 5 - FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

---

**5.1.** A presente contratação, que tem por objeto Locação de Imóvel para continuidade da Unidade Vapt Vupt de Palmeiras de Goiás, está fundamentada nos termos do [ETPS - Estudo Técnico Preliminar Simplificado.](#)

**5.2.** A presente contratação justifica-se pela necessidade de manter o funcionamento da Unidade Vapt Vupt de Palmeiras de Goiás, pois a região apresenta uma demanda expressiva pelos serviços públicos, e a concentração desses serviços em um único local é a solução eficaz para atender às demandas da população.

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

**5.4.** É imperioso ressaltar, a dificuldade em encontrar imóveis que estejam disponíveis e que atendam ao escopo do programa Vapt Vupt naquela região. Além do mais, o imóvel possui boa localização, próximo a diversos pontos comerciais, contribuindo para a qualidade na prestação dos serviços, sendo importante fator a se considerar, pois representa um item na observância do interesse social.

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

**5.6.** A manutenção da referida Unidade de atendimento Vapt Vupt, no mesmo imóvel, além de economizar com gastos de transferência e adaptação em novo imóvel, continuará oferecendo uma edificação de qualidade, boa localização e estrutura oferta dos serviços à população, em endereço já conhecido e local de fácil acesso, a partir de diversas formas de mobilidade urbana.

**5.7.** Convém destacar, também, que a Unidade Vapt Vupt de Palmeiras de Goiás funciona no imóvel em tela a quase 10 (dez) anos, e o mesmo atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

**5.8.** Ademais, o Estado de Goiás não possui prédios próprios, adequados e suficientes para atender a necessidade de instalação da Unidade Vapt Vupt de Palmeiras de Goiás, conforme noticiado no [Despacho n.º 42/2025/SEAD/GGIM.](#)

**5.9.** Mesmo sabendo que a administração pública tem despendido vultosos gastos relativos à locação de imóveis pelo Estado de Goiás, particularmente para instalação de Unidades de atendimento do Programa Vapt Vupt, e mesmo diante da recomendação para instauração de procedimento de credenciamento para seleção de interessados em ceder espaços/imóveis a título de comodato, sem ônus para o erário, tal recomendação se torna prejudicada no caso em comento, tendo em vista que o município de Palmeiras de Goiás não possui estabelecimentos com infraestrutura necessária que se amolda ao interesse regular da administração (shopping centers, galerias, estações de transporte público, estabelecimento de empresas e entidades públicas, etc.) disponíveis. A realidade estabelecida em Goiânia com os comodatos nos shoppings centers não pode ser requerida para todo o interior do estado, pois são realidades distintas.

**5.10.** Cabe destacar que a Unidade Vapt Vupt de Palmeiras de Goiás apresenta uma elevada demanda de atendimentos. A área em questão mostra-se a mais adequada quanto ao fluxo de clientes cidadãos,

servidores e mobiliário, além de permitir uma melhor otimização na disposição dos móveis e dos colaboradores. Essa organização contribui para o aumento da produtividade dos servidores, resultando em um atendimento mais eficiente ao público e em uma gestão mais eficaz dos serviços governamentais.

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

**5.12.** Importante frisar, a proposta de preço de R\$ 6.700,00 (seis mil e setecentos reais) para locação do imóvel escolhido demonstrou-se compatível com o praticado pelo mercado, estando acima do valor mínimo e abaixo do valor médio estimado, sendo este de R\$ 7.641,72 (sete mil, seiscentos e quarenta e um reais e setenta e dois centavos), conforme consta no Orçamento Estimado da contratação e no ETP.

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

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

**5.15.** Dessa forma, a locação do imóvel em que se encontra instalada a Unidade Vapt Vupt para a continuidade da prestação dos serviços é o mais vantajoso para a Administração, devido o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel ou transferência da Unidade para outro local.

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

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

## Tópico 6 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

### Cronograma de execução:

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

#### CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

ITEM	PARCELAS DE ENTREGA:	12 MESES	VALOR TOTAL (R\$)
		VALOR MENSAL (R\$)	
Item 01	60 parcelas	6.700,00	<b>R\$ 402.000,00</b>

## Tópico 7 - MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO

---

### Responsabilidade do Locador

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

**7.2.** O Locador será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pela Administração.

### Comunicação

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

### Reunião inicial do contrato

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

### Registro de Ocorrências

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

### Gestão e fiscalização do contrato

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

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

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

### **Fiscalização Técnica**

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

**7.10.** O Fiscal Técnico acompanhará o contrato com o objetivo de avaliar a execução do objeto nas condições contratuais e, se for o caso, aferir se a quantidade, a qualidade, o tempo e o modo da prestação ou da execução do objeto estão compatíveis com os indicadores estabelecidos no edital para o pagamento, com possibilidade de solicitar o auxílio ao Fiscal Administrativo ou Setorial, e ainda informar ao gestor do 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**

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

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

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

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

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

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

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

---

O objeto contratado será recebido nas seguintes condições:

### **Atesto da execução do objeto**

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

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

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

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

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

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

**8.6.** O valor do aluguel será pago ao proprietário do imóvel: MGS PARTICIPAÇÕES, Banco: Caixa Económica Federal, Agência: 1253, Conta Corrente: 581717521-1.

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

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

- Certidão de regularidade com a Fazenda Estadual;
- Certidão de regularidade com o INSS/RF;
- Certidão de regularidade com CNDT;
- Certidão de regularidade com a Fazenda Municipal;
- Regularidade do empreendedor junto ao FGTS.

### Prazo de Pagamento

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

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

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

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

### Reajuste em caso de atraso no pagamento

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

$$\text{EM} = N \times V_p \times (I / 365)$$

Onde:

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

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

**V<sub>p</sub>** = Valor da parcela em atraso;

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

### **Do reajuste do contrato**

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

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

---

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

## **Tópico 10 - DAS RESPONSABILIDADES**

---

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

**10.1.1.** Arcar com o pagamento do aluguel, no valor mensal de R\$ 6.700,00 (seis mil e setecentos reais);

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

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

**10.1.4.** Prover os itens necessários para o funcionamento da Unidade Vapt Vupt, tais como Cafeteira Elétrica Industrial, Micro-ondas, geladeira, televisão e bebedouro industrial;

**10.1.5.** Responsabilizar pelo pagamento das contas de energia elétrica e água/esgoto;

**10.1.6.** Responsabilizar pela comunicação visual, interna e externa, da Unidade Vapt Vupt;

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

**10.1.8.** Assumir a responsabilidade pelo serviço de vigilância armada e/ou monitorada da Unidade Vapt Vupt;

**10.1.9.** Responsabilizar pelo serviço de limpeza da Unidade Vapt Vupt;

**10.1.10.** Fornecer, instalar e realizar a manutenção no sistema de climatização da Unidade Vapt Vupt;

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

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

**10.1.13.** Responsabilizar-se pela aquisição e recarga de extintores de incêndio, conforme quantitativos e especificações de projeto de Combate ao incêndio da Unidade;

**10.1.14.** Manter atualizado o Certificado de Conformidade (CERCON) do Corpo de Bombeiros Militar para a Unidade Vapt Vupt;

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

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

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

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

**10.2.2.** Arcar com o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) anual e demais taxas anuais, como a de coleta de lixo e outras eventualmente cobradas juntas ou separadas do carnê do IPTU, bem como impostos relacionados a prevenção de incêndio;

**10.2.3.** Responsabilizar-se pelas questões referentes às partes estruturais do edifício e incorrer nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção, reforma ou pela correção de falhas ocorridas na parte estrutural do imóvel , realizando a manutenção preventiva e corretiva da estrutura física do imóvel (telhado, calhas, rufos, instalações hidrossanitárias, elétricas e fachadas prediais externas), nas hipóteses de falhas da construção e defeitos estruturais;

**10.2.4** Assumir a responsabilidade pelas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção, reforma ou pela correção de falhas ocorridas na parte estrutural do imóvel;

**10.2.5.** Atender as normas de segurança emanadas pelo Poder Público, relacionadas a edificação objeto do contrato pretendido, inclusive com as taxas de liberação de alvarás, quando necessário e sistema de combate a incêndio;

**10.2.6.** Responsabilizar-se pela aquisição e manutenção de todo o sistema de combate a incêndio (rede de hidrantes, mangueiras, sprinklers, sensores, central de alarme, barrilete, etc.);

**10.2.7.** Fornecer todos os projetos complementares da edificação principal, sempre que necessário, para atender às exigências dos órgãos fiscalizadores e/ou da SEAD, incluindo sistema de combate a incêndio;

**10.2.8.** Responsabilizar-se pela aquisição e instalação do sistema de combate a incêndio e luzes de emergência da Unidade, conforme especificações para aprovação do Certificado de Conformidade - CERCON;

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

**10.2.10.** Facultar ao locatário efetivar, às expensas, as modificações e benfeitorias que julgar necessárias ao bom aproveitamento do imóvel, desde que não afetem sua segurança e sejam atendidos os regulamentos e posturas municipais, convenção de condomínio e regimento interno aplicáveis. Caso o locador autorize a realização de quaisquer adequações no imóvel, o locatário não ficará obrigado a desfazê-las ou retirá-las quando de sua devolução;

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

**10.2.12.** Ao final do contrato, receber o imóvel nas condições em que o entregou, exceto dos decorrentes de danos estruturais, conforme Lei n.º 8.245/1991.

## Tópico 11 - DAS MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL

---

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

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

## Tópico 12 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

---

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

## Tópico 13 - DA EXTINÇÃO

---

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

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

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

## Tópico 14 - DAS SANÇÕES E PENALIDADES

---

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

## Tópico 15 - ANEXOS DO TERMO DE REFERÊNCIA

---

**15.1.** São anexo do TR:

1. [SISLOG 292262 \(Caderno de Intenções\)](#)
2. [SISLOG 280841 - Despacho n.º 42/2025/SEAD/GGIM](#)
3. [SISLOG 280834 - Laudo de Avaliação para Locação n.º 49/2025](#)

## Tópico 16 - Da Vistoria do Imóvel

O LOCATÁRIO e o LOCADOR realizarão, em conjunto, ou unilateralmente pela Administração Pública, com aviso prévio ao locador, logo após o cumprimento do caderno de intenções de responsabilidade da Administração e do empreendedor, relatório técnico de vistoria do imóvel, a fim de atestar as condições em que este foi entregue para uso. A vistoria será repetida a cada 12 (doze) meses, com o objetivo de verificar eventuais deteriorações decorrentes do uso, bem como possíveis patologias estruturais, certificando, ainda, que o imóvel permanece dentro dos parâmetros estabelecidos.

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

Responsável	Função	Telefone	Email
PAULO ROBERTO BORGES VIEIRA	Integrante Técnico	62 32015779	paulo.bvieira@goias.gov.br
GUSTAVO MONTEIRO BORGES	Gestor do Contrato	62 32015779	gustavo.borges@goias.gov.br
MARCIO GLÁUCIO MAIA DA SILVA	Integrante Requisitante	62 32015779	marcio.maia@goias.gov.br
GABRIEL GOMES AVELAR DE QUEIROZ	Fiscal do Contrato	62 32015779	gabriel.aqueiroz@goias.gov.br
DANIELE SERAFIM DE SOUZA	Integrante Técnico	62 32015779	daniele.souza@goias.gov.br

GOIANIA, aos 13 dias do mês de novembro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **PAULO ROBERTO BORGES VIEIRA**, Coordenador (a), em 13/11/2025, às 18:17, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **MARCIO GLAUCIO MAIA DA SILVA**, Gerente, em 13/11/2025, às 18:21, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **ANTONIO DE OLIVEIRA LINO**, Superintendente, em 14/11/2025, às 07:56, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **ROMULO MENDONCA BAILAO**, Subsecretário (a), em 14/11/2025, às 09:07, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **LILIANNE LIMA DE SOUSA**, Superintendente, em 14/11/2025, às 09:08, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **GUSTAVO MONTEIRO BORGES**, Gestor (a) de **Contrato**, em 14/11/2025, às 09:47, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **DANIELE SERAFIM DE SOUZA KLIEMANN**, Gestor (a) de **Contrato**, em 14/11/2025, às 10:00, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **GABRIEL GOMES AVELAR DE QUEIROZ**, Gestor (a) de **Contrato**, em 14/11/2025, às 11:48, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site  
[http://sei.go.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=1](http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1) informando o código verificador 82492204 e o código CRC 125C9D7E.



Referência: Processo nº 202500005026374



SEI 82492204