

**GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS**

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIANúmero do Processo - SISLOG
117678Número do Processo - SEI
202500005038822**001 - INTRODUÇÃO**

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

O Termo de Referência deve ser elaborado, utilizando como referência o Estudo Técnico Preliminar - ETP e o Orçamento Estimado, 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

1.1. Dados do Processo	Número do Processo Administrativo no Sei 202500005038822
1.2. Adequação Orçamentária	A presente contratação será autorizada pelo Ordenador de Despesas, com a respectiva indicação orçamentária, nos termos do Decreto Estadual n.º 10.207 de janeiro de 2023.

Tópico 2 - DEFINIÇÃO DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Descrição resumida do objeto	Prestação de Serviços - O presente contrato tem por objeto a Locação de Imóvel para funcionamento da Unidade Vapt Vupt de Anicuns.
2.2. Regime de fornecimento de bens ou serviços	Prestação de Serviços de forma parcelada, nos termos do Cronograma constante neste TR (se aplicável).

2.3. Natureza da execução do objeto	Locação imobiliária/Serviços contínuos.
2.4. Característica do objeto	Comum.
2.5. Instrumento Contratual	A presente contratação será formalizada por meio de Termo de Contrato.
2.6. Prazo de vigência contratual	<p>O prazo de vigência contratual é de 60 meses, contados a partir de 15/03/2026, 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.</p> <p>Cumprir destacar o entendimento atualmente adotado pela Procuradoria Setorial, consubstanciado no Parecer n.º 01/2026 (SEI n.º 84712441) e Parecer (SEI: 86204730), acerca do termo inicial e do termo final de vigência dos contratos e de seus respectivos termos aditivos.</p> <p>Ademais, em observância às orientações referenciais veiculadas nos Despachos n.º 337/2025/GAB (SEI n.º 71211286) e n.º 582/2025/GAB (SEI n.º 73028413), segundo as quais o termo inicial do aditivo de prorrogação deve coincidir com o termo final do contrato que se encerra, observando-se a exclusão do dia do começo e o cômputo do prazo em meses de data a data, nos termos do art. 183, caput e inciso II, da Lei n.º 14.133/2021, no caso concreto, considerando que o ajuste originário foi celebrado pelo período de 15/03/2021 a 15/03/2026, o novo contrato deve fixar como marco inicial de vigência o dia 15/03/2026, iniciando-se o cômputo do prazo com produção de efeitos a partir do dia 16/03/2026, sem sobreposição de vigências.</p>

Tópico 3 - DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

3.1. Os valores da contratação, mensal e total, nos termos da manifestação de concordância constante no Ofício n.º 02/2025. [Ofício de concordância apresentada pelo locador](#)

Descrição do item 001	
Código 887 - Locação de Imóvel e/ou Espaço, sala comercial.	
Período (Meses)	60
Quantidade	1
Unidade	Unidade
Local de Entrega	Secretaria de Estado da Administração (Vapt Vupt de Anicuns)
Valor Mensal	R\$ 7.000,00 (sete mil reais)
Valor Total	R\$ 420.000,00 (Quatrocentos e vinte mil reais)

3.2. O preço total da contratação é **R\$ 420.000,00 (Quatrocentos e vinte mil reais)**.

3.3. O valor total da contratação fundamenta-se na manifestação de concordância apresentada pelo locador, constante no Ofício nº 02/2025 ([Ofício de concordância apresentada pelo locador](#)), em conformidade com o art. 2º, IV do Decreto Estadual nº 9.900 de julho de 2021, sendo o mais vantajoso para a administração pública, conforme Laudo de Avaliação para Locação nº 262/2025 ([Laudo de Avaliação do Imóvel](#))

Tópico 4 - DA DESCRIÇÃO DO OBJETO

4.1. Locação de imóvel com área de **542,44 m²**, parte integrante de uma área maior de **1.180,30 m²**, situado na **Avenida Tocantins com a Rua Artur Bernardes**, com as seguintes confrontações: Frente, ao sul, com a **Avenida Tocantins**; lado direito, ao oeste, com **Francisca Olinta da Conceição**; lado esquerdo, ao leste, com a **Rua Artur Bernardes**; fundo, ao norte, com **José Rodrigues Martins**; e, chanfrado de esquina com a **Avenida Tocantins com a Rua Artur Bernardes, Anicuns-GO**, registrado sob a matrícula nº 3.620, do Cartório de Registro de Imóveis de Anicuns, por um período de 60 (sessenta) meses.

Tópico 5 - FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

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

5.2. A presente contratação justifica-se pela necessidade de manter em funcionamento uma Unidade Vapt Vupt neste Município, pois o mesmo 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 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, também, a dificuldade em encontrar imóveis que sejam disponíveis e que atendam ao escopo do programa *Vapt Vupt* naquela região, bem como a importância do empreendimento para o desenvolvimento não só da região, como do município de Anicuns e de como o empreendimento é uma referência para a população daquela municipalidade, com uma infraestrutura adequada e fácil acesso por vários meios diferentes de transporte.

5.5. Convém destacar, também, que a Unidade Vapt Vupt Anicuns funciona há quase 11 (onze) anos, e atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

5.6. A continuidade da Unidade Vapt Vupt de Anicuns, 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.

5.7. Cabe destacar que a Unidade Vapt Vupt de Anicuns 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.

5.8. Além disso, o Estado de Goiás não possui prédios próprios, adequados e suficientes para atender a necessidade de instalação da Unidade de Anicuns, conforme noticiado via [Despacho 696/2025/GGIM](#).

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

5.10. Importante frisar, a proposta de preço de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) para locação do imóvel escolhido demonstrou-se compatível com o praticado pelo mercado, estando abaixo do valor mínimo estimado, sendo este de R\$ 11.488,88 (onze mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e oitenta e oito centavos), conforme consta no Orçamento Estimado da contratação e ainda abaixo do valor apresentado no ETP.

5.11. 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.

5.12. No que diz respeito a eventual mudança da Unidade Vapt Vupt para outro imóvel, caso existente espaço compatível na região, além dos prejuízos já apontados ao atendimento ao público, acarretaria custos adicionais à Administração Pública com a adequação e implantação das infraestruturas elétrica, hidráulica, lógica e demais estruturas necessárias ao funcionamento da Unidade, em desacordo com os princípios da economicidade e eficiência administrativa.

5.13. 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 arrematar 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.

5.14. Dessa forma, a locação do imóvel para funcionamento da prestação dos serviços da Unidade Vapt Vupt de Anicuns, é o mais vantajoso para a Administração, devido o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel ou transferência da Unidade para outro local inadequado.

5.15. 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.

5.16. 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 Anicuns, com fulcro no art. 74, Inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, utilizando-se o critério singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

Tópico 6 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Cronograma de execução:

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

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

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO			
ITEM	PARCELAS DE ENTREGA:	60 MESES	VALOR TOTAL (R\$)
		VALOR MENSAL (R\$)	
Item 01	60 parcelas	R\$ 7.000,00	R\$ 420.000,00

Tópico 7 - MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO

Responsabilidade do Locador

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

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

Comunicação

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

Reunião inicial do contrato

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

Registro de Ocorrências

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

Gestão e fiscalização do contrato

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

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

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

Fiscalização Técnica

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

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

Fiscalização Administrativa

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

Verificação da manutenção das condições de habilitação do Locador

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

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

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

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

Tópico 8 - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

O objeto contratado será recebido nas seguintes condições:

Atesto da execução do objeto

- 8.1.** O Locador deverá protocolizar o recibo do aluguel ao Gestor do Contrato para ser atestado e encaminhado para área financeira da Locatária;
- 8.2.** Os pagamentos serão realizados em até 30 (trinta) 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: José de Sousa Lima Neto (Caixa Econômica Federal, na agência 1502 OP 1288 Conta Poupança 752410098-2);
- 8.7.** Para efeito de liberação do pagamento, deverá ser comprovada a regularidade fiscal e trabalhista do Locador.

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

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

Prazo de Pagamento

- 8.8.** O pagamento será realizado Mensalmente, no valor indicado no item 3.1.
- 8.9.** A Administração somente efetuará o pagamento ao Locador, estando vedada a negociação de tais títulos com terceiros.
- 8.10.** Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 8.10.1.** A locatária, ao efetuar o pagamento ao Locador, fica obrigada a proceder à retenção do Imposto de Renda (IR) ao Estado de Goiás com base na Instrução Normativa RFB n.º 1.234, de 11 de janeiro de 2012, e alterações posteriores.

Reajuste em caso de atraso no pagamento

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

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

Onde:

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

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

Vp = Valor da parcela em atraso;

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

Do reajuste do contrato

8.12. Os preços serão fixos e irrealizáveis pelo período de 12 (doze) meses contados da data do orçamento estimado, que no presente caso trata-se da manifestação de concordância apresentada pelo locador, constante no Ofício nº 02/2025 ([Ofício de concordância apresentada pelo locador](#)).

Após este prazo poderá ser reajustado conforme o índice do IPCA, ou outro mais benéfico 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 Anicuns, portanto, amoldando-se a hipótese de inexigibilidade de licitação tal como dispõe o art.74, inciso V da Lei 14.133/21.

Tópico 10 - DAS RESPONSABILIDADES

10.1. Obrigações e responsabilidades do Locatário:

10.1.1. Elaborar Memorial Descritivo, Projeto arquitetônico e projetos complementares para adequação do imóvel quanto à acessibilidade, atendendo às exigências dos órgãos fiscalizadores e às especificações das Normas Técnicas, **quando necessário**;

10.1.2. Emitir ART de todos os projetos arquitetônicos e complementares de competência da SEAD, **quando necessário**;

10.1.3. Acompanhar as adequações da Unidade, garantindo que sejam executadas conforme os projetos arquitetônicos e complementares, bem como as especificações técnicas descritas no Memorial Descritivo, **quando necessário**;

10.1.4. Administrar a Unidade de atendimento do Vapt Vupt;

10.1.5. Arcar com o pagamento do aluguel, no valor mensal de **R\$ 7.000,00 (sete mil reais)**;

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

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

10.1.8. Disponibilizar e manter o mobiliário da Unidade Vapt Vupt;

- 10.1.9.** Responsabilizar-se pela realização da aquisição, manutenção preventiva e corretiva do sistema de climatização;
- 10.1.10.** Responsabilizar-se pela comunicação visual, interna e externa, da Unidade;
- 10.1.11.** Disponibilizar e manter os equipamentos de informática (computadores, estabilizadores, scanners e impressoras) da Unidade Vapt Vupt;
- 10.1.12.** Disponibilizar e assumir as despesas do circuito de dados (link) necessário para a prestação dos serviços na Unidade Vapt Vupt;
- 10.1.13.** Disponibilizar sistema de gestão do atendimento pessoal para a Unidade Vapt Vupt;
- 10.1.14.** Fornecer e responsabilizar-se pelo serviço de vigilância armada e/ou monitorada da Unidade Vapt Vupt;
- 10.1.15.** Arcar com o pagamento das contas de água e energia elétrica;
- 10.1.16.** Fornecer o serviço de limpeza interna da Unidade Vapt Vupt;
- 10.1.17.** Responsabilizar-se pela manutenção do sistema de combate a incêndio da Unidade;
- 10.1.18.** Responsabilizar-se pela aquisição e recarga de extintores de incêndio, conforme quantitativos e especificações do Projeto de Combate a Incêndio da Unidade;
- 10.1.19.** Emitir o Certificado de Conformidade (CERCON) do Corpo de Bombeiros Militar da Unidade locada;
- 10.1.20.** Nomear gestor responsável pela fiscalização e fiel cumprimento dos ajustes, nos termos do Inciso IV do art. 62 da Lei nº 17.928/2012;
- 10.1.21.** Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, notadamente aquelas que envolvam itens de segurança, conforme laudo de vistoria preliminar.

10.2. Obrigações e responsabilidades do Locador:

- 10.2.1.** Cumprir as obrigações previstas no Caderno de Intenções;
- 10.2.2.** Executar as adequações no imóvel, incluindo as reformas necessárias, seguindo o novo conceito das unidades Vapt Vupt, conforme especificado no Memorial Descritivo e nos Projetos Complementares, **quando necessário**;
- 10.2.3.** Emitir a ART de execução de todos os projetos inerentes à implantação da Unidade, **quando necessário**;
- 10.2.4.** Arcar com as despesas de condomínio, fundo de promoção, IPTU ou rateio de despesas que venham eventualmente surgir, considerando que os encargos mencionados já estão inclusos no valor total pago pelo locatário ao locador;
- 10.2.5.** Responsabilizar-se pelas questões referentes às partes estruturais do edifício, bem como realizar a manutenção preventiva e corretiva da estrutura física do imóvel (telhado, calhas, rufos, instalações hidrossanitárias, elétricas, sistema de combate a incêndio e fachadas prediais externas), em especial nas hipóteses de falhas da construção e defeitos estruturais;

10.2.6. Incurrer 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;

10.2.7. Apresentar o Certificado de Conformidade – CERCON da edificação principal;

10.2.8. Submeter à 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;

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

10.2.10. Responsabilizar-se pela aquisição e instalação do sistema de combate a incêndio e das luzes de emergência da Unidade, conforme especificações necessárias à aprovação do Certificado de Conformidade – CERCON;

10.2.11. Facultar ao locatário efetivar, às suas 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, a convenção de condomínio e o 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;

10.2.12. Averbar, no cartório de imóveis, as cláusulas do contrato referente à Vigência e Direito de Preferência, em razão da averbação da Ação nº 5764059-17.2022.8.08.0051, em trâmite na 18ª Vara Cível e Ambiental da Comarca de Goiânia, cujo objeto é a revogação de procuração, o cancelamento de registro imobiliário, a anulação de escritura pública de compra e venda e indenização por danos materiais e morais, ajuizada pela autora Nova Administradora e Agropecuária Ltda em face dos locadores.

10.2.13. Ter ciência do imperativo legal expresso no art. 92, inciso XVI, da Lei Federal nº 14.133/2021 e no art. 22 da Lei nº 8.245/1991;

10.2.14. Ao final do contrato, receber o imóvel nas condições em que o entregou, excetuadas aquelas decorrentes de danos estruturais, nos termos da Lei nº 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.

Tópico 12 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1. Reserva-se ao LOCATÁRIO a preferência para a renovação do 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.

12.2. 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 13 - DA EXTINÇÃO

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

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

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

Tópico 14 - DAS SANÇÕES E PENALIDADES

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

14.2. O contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

I - dar causa à inexecução parcial do contrato;

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

III - dar causa à inexecução total do contrato;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I - advertência;

II - multa;

III - impedimento de licitar e contratar;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

14.3.1. Na aplicação das sanções serão considerados:

I - a natureza e a gravidade da infração cometida;

II - as peculiaridades do caso concreto;

III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.8. Os órgãos e entidades dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário de todos os entes federativos deverão, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por eles aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo federal.

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

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

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

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

I - reparação integral do dano causado à Administração Pública;

II - pagamento da multa;

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

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

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

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

Tópico 15 - ANEXOS DO TERMO DE REFERÊNCIA

15.1. São anexo do TR:

[Caderno de Intenções](#)

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.

Versão do Doc. Padrão
0.03

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	Integrante Técnico	62 32015779	gustavo.borges@goias.gov.br
GABRIEL GOMES AVELAR DE QUEIROZ	Fiscal do Contrato	62 32015779	gabriel.aqueiroz@goias.gov.br
MARCIO GLÁUCIO MAIA DA SILVA	Integrante Requisitante	62 32015779	marcio.maia@goias.gov.br

Responsável	Função	Telefone	Email
DANIELE SERAFIM DE SOUZA	Integrante Técnico	62 32015779	daniele.souza@goias.gov.br