ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA

Número do Processo - SISLOG
123265

Número do Processo - SEI
202600005031965

Em conformidade com a Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e com o Decreto estadual n° 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 202600005031965

1.2. Adequação Orçamentária	A presente contratação será autorizada pelo Ordenador de Despesas, com a respectiva indicação orçamentária, nos termos do Decreto estadual n° 10.207, de 27 de janeiro de 2023.

Tópico 2 - DEFINIÇÃO DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Descrição resumida do objeto	Prestação de Serviços - Locação de Imóvel, destinado à continuidade do funcionamento da Unidade Vapt Vupt de Morrinhos, descrito como: imóvel comercial com área de 397,50 m², situado na Avenida Coronel Fernando Barbosa, Lote 4, Quadra 4, Setor Aeroporto II, em Morrinhos-GO, registrado sob a Matrícula nº 20.112 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Morrinhos.
2.2. Regime de fornecimento de bens ou serviços	Prestação de serviços de forma continuada, mediante pagamento mensal, conforme condições e cronograma estabelecidos neste Termo de Referência.
2.3. Natureza da execução do objeto	Locação imobiliária/Serviços contínuos.
2.4. Característica do objeto	Singular, 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 contrato terá vigência de 60 meses, com início na data de sua divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e contagem do prazo a partir do dia subsequente, em conformidade com o disposto nos arts. 94 e 183 da Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021. Considerando que o objeto contratado é de natureza continuada, 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 887 - Locação de Imóvel e/ou Espaço, sala comercial.			
Período (Meses)	60		
Quantidade	1		
Unidade	unidade		
Valor mensal	R$ 9.000,00		
Valor Total	R$ 540.000,00		

3.2. Preço Total Estimado, não sigiloso: **R$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais),** considerando o período de 60 meses.

3.3. O valor da contratação corresponde ao valor mensal de R$ 9.000,00 (nove mil reais), o qual encontra-se em conformidade com o praticado pelo mercado, conforme demonstrado no Orçamento Estimado constante nos autos.

3.4. A contratação plurianual, no caso, por 05 anos, em conformidade com a Lei 14133/2021, é economicamente vantajosa para a administração, pois garante maior eficiência operacional, economia de recursos com eventuais mudanças anuais de sede, e estabilidade para o funcionamento dos serviços, alinhando-se aos princípios da economicidade e continuidade do serviço público.

Tópico 4 - DA DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO

4.1. O objeto contratado deverá atender às especificações e à descrição como um todo, abaixo apresentadas:

Locação de Imóvel, destinado à continuidade do funcionamento da Unidade Vapt Vupt de Morrinhos, descrito como: imóvel comercial com área de 397,50 m², situado na Avenida Coronel Fernando Barbosa, Lote 4, Quadra 4, Setor Aeroporto II, em Morrinhos-GO, registrado sob a Matrícula nº 20.112 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Morrinhos.

Tópico 5 - FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

5.1. A presente contratação de Prestação de Serviços - Locação de Imóvel Vapt Vupt de Morrinhos está fundamentada nos termos do ETPS - Estudo Técnico Preliminar Simplificado.

5.2. Em síntese, a contratação justifica-se pela necessidade de assegurar a continuidade dos serviços públicos prestados pela Unidade Vapt Vupt de Morrinhos, que apresenta expressiva demanda, com média mensal de 6.180 atendimentos e média anual de 74.160 atendimentos, evidenciando sua relevância para a população do município e região.

5.3. Atualmente, a Unidade Vapt Vupt funciona em imóvel locado pela Prefeitura de Morrinhos, em cumprimento ao disposto na Cláusula Segunda, item 2.2.1, do Termo de Cooperação 013/2026, celebrado entre a Secretaria de Estado da Administração e a Prefeitura de Morrinhos-GO. Contudo, vistoria realizada pela equipe técnica da Gerência de Infraestrutura – GEINFRA, em 03 de fevereiro de 2026, identificou condições inadequadas de segurança, salubridade, conservação e funcionalidade no imóvel atualmente ocupado, conforme Relatório de Vistoria.

5.4. Diante das condições constatadas, a permanência da Unidade no imóvel atual poderá comprometer a segurança de servidores e usuários, bem como a continuidade e a qualidade dos serviços prestados, tornando necessária a transferência para imóvel que disponha de condições adequadas ao funcionamento da Unidade.

5.5. Para a transferência da Unidade, foram consideradas as características indispensáveis ao funcionamento do Programa Vapt Vupt, especialmente localização, dimensão, estrutura, acessibilidade, funcionalidade e possibilidade de adequação dos ambientes necessários à prestação dos serviços, incluindo guichês de atendimento, recepção, área de espera, coordenação, supervisão, apoio administrativo, copa, sala de rack, almoxarifado, banheiros e DML.

5.6. O Estado de Goiás não dispõe de imóvel próprio adequado e suficiente para atender à necessidade de instalação da Unidade Vapt Vupt de Morrinhos, conforme informado pela área competente nos autos, razão pela qual se mostra necessária a locação de imóvel de terceiro.

5.7. A singularidade do imóvel decorre da conjugação de características específicas que atendem à necessidade da Unidade Vapt Vupt de Morrinhos, especialmente sua localização, dimensão, configuração, acessibilidade e possibilidade de adequação dos espaços internos. A localização na Avenida Coronel Fernando Barbosa, em região de fácil acesso e circulação de usuários, favorece o atendimento da população; a área disponível mostra-se compatível com a estrutura necessária ao funcionamento da Unidade; e a configuração do imóvel permite a organização dos ambientes indispensáveis à prestação dos serviços.

5.8. Além disso, a escolha do imóvel está relacionada à sua aptidão para receber as instalações e adequações necessárias ao funcionamento da Unidade, possibilitando a acomodação dos setores de atendimento e apoio, bem como o atendimento aos requisitos de acessibilidade, segurança e funcionalidade. A conjugação dessas características, consideradas em relação à necessidade específica da Administração, fundamenta a escolha do imóvel para a finalidade pretendida.

5.9. Ressalta-se que a escolha não decorre exclusivamente da disponibilidade de espaço físico, mas da compatibilidade do imóvel com as necessidades específicas da Unidade Vapt Vupt, considerando-se, de forma conjunta, sua localização, dimensões, características construtivas, acessibilidade, funcionalidade e possibilidade de adequação. Tais elementos devem ser analisados em conjunto com as demais informações constantes dos autos, especialmente os estudos técnicos e documentos que fundamentam a escolha do imóvel.

5.10. Diante da necessidade de transferência da Unidade, da inexistência de imóvel próprio estadual adequado e da compatibilidade específica do imóvel selecionado com as necessidades de instalação e funcionamento do serviço, a locação mostra-se adequada para assegurar a continuidade, a eficiência e a qualidade dos serviços públicos prestados pela Unidade Vapt Vupt de Morrinhos, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, observados os requisitos legais aplicáveis à contratação direta de imóvel.

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. Não será exigida a garantia da contratação de que tratam os incisos I, II e III, do §1º, do art. 96, da Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

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

6.3. 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.

6.4. 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.

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

6.6. 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.

6.7. 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.

6.8. É dever do Contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

6.9. O Contratado deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

6.10. O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

6.11. 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.

6.12. 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.

6.13. 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.

6.14. Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

6.15. As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

I - a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

II - a inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do contratado, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

III - a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do contratado, ou outra equivalente, na forma da lei;

IV - a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei, no caso de empresa;

V - a regularidade perante a Justiça do Trabalho;

VI - o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;

VII - a comprovação do 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, quando aplicável;

VIII - a comprovação de que não possui fato impeditivo para contratar com a Administração Pública, quando aplicável.

6.16. A documentação exigida para fins de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista 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.go.gov.br/.

6.17. Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor.

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

Tópico 7 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1. O aluguel será devido mensalmente, com pagamento do mês vencido, ou seja, após a efetiva disponibilização e utilização do imóvel durante o respectivo período de competência, observado o trintídio de uso e as condições estabelecidas no contrato.

7.2. Os pagamentos serão realizados mensalmente durante toda a vigência contratual, correspondente a 60 (sessenta) meses, condicionados ao ateste da execução pelo gestor ou fiscal do contrato e ao cumprimento das demais condições estabelecidas no instrumento contratual.

Tópico 8 - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

Responsabilidade do Locador

8.1. 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.

8.2. 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

8.3. 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

8.4. 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

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 n° 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.

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 Locador, nos termos do art. 22 do Decreto Estadual n° 10.216 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 n° 10.216 de fevereiro de 2023.

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 neste Termo de Referência e no contrato 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

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 n° 10.216 de fevereiro de 2023.

Verificação da manutenção das condições de habilitação do Locador

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

8.13. 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.

8.14. 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.

8.15. 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 9 - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

O objeto contratado será recebido nas seguintes condições:

Atesto da execução do objeto

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

9.2. Os pagamentos serão realizados em até 30 (trinta) dias após o ateste do recibo do aluguel pelo gestor do contrato, respeitada a ordem cronológica conforme Decreto Estadual n° 9.561 de novembro de 2019.

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

> **9.3.1.** Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

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

9.5. Nenhum pagamento será efetuado ao Locador enquanto houver pendência decorrente de inadimplemento contratual ou aplicação de penalidade que impeça a realização do pagamento, observada a legislação aplicável.

9.6. O valor do aluguel será pago ao proprietário do imóvel.

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

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

1. 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;
    - Certificado de Regularidade do FGTS.

Prazo de Pagamento

9.8. O pagamento será realizado mensalmente, no valor estabelecido no item 3.1 deste Termo de Referência.

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

> **9.9.1.** 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

9.10. 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:

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.

Do reajuste do contrato

9.11. Os preços serão fixos e irreajustáveis pelo período de 1 (um) ano contado da data do orçamento estimado. Após este período será utilizado o IPC-A (IBGE) como índice de reajustamento.

Tópico 10 - FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

10.1. Prazo de validade das propostas: 90 dias

10.2. No caso em tela, a escolha do Locador decorre das características específicas e das vantagens do imóvel, especialmente quanto à sua localização, dimensões, condições de instalação e possibilidade de adequação às necessidades da Unidade Vapt Vupt de Morrinhos, as quais, consideradas em conjunto, mostram-se compatíveis com a continuidade e a adequada prestação dos serviços públicos ofertados pela Unidade. Dessa forma, a contratação enquadra-se na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Tópico 11 - DAS RESPONSABILIDADES

Em conformidade com o Acordo de Responsabilidades (Evidência do ETP), juntado aos autos, ficam definidas as seguintes responsabilidades das partes:

Obrigações e responsabilidades do Locatário (Administração)

11.1. 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;

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

11.3. Responsabilizar-se pelas adequações da Unidade, garantindo que sejam executadas conforme os projetos arquitetônicos e complementares, bem como as especificações técnicas descritas no Memorial Descritivo, quando necessário;

11.4. Administrar a Unidade de Atendimento do Vapt Vupt;

11.5. Arcar com o pagamento do aluguel, no valor mensal de R$ 9.000,00 (nove mil reais);

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

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

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

11.9. Responsabilizar-se pela aquisição e instalação dos equipamentos de climatização pertencentes ao patrimônio da SEAD, conforme a necessidade, de modo a complementar os equipamentos disponibilizados e instalados pelo empreendedor;

11.10. Responsabilizar-se pela manutenção preventiva e corretiva do sistema de climatização;

11.11. Responsabilizar-se pela comunicação visual interna e externa da Unidade;

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

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

11.14. Disponibilizar sistemas e ferramentas que assegurem a adequada gestão do atendimento, promovam a gestão e o desenvolvimento de pessoas, viabilizem a avaliação de desempenho das equipes de atendimento e disponibilizem todos os documentos de instrução necessários à execução das atividades de atendimento e das rotinas administrativas da Unidade;

11.15. Fornecer e responsabilizar-se pelo serviço de vigilância armada e/ou monitorada da Unidade Vapt Vupt;

11.16. Arcar com o pagamento das contas de água e energia elétrica somente após a efetiva transferência de titularidade das respectivas contas junto às concessionárias, observado o prazo máximo de 90 (noventa) dias após a formalização do contrato;

11.17. Fornecer o serviço de limpeza da Unidade Vapt Vupt;

11.18. Responsabilizar-se pela manutenção do sistema de combate a incêndio da Unidade;

11.19. Responsabilizar-se pela aquisição e recarga de extintores de incêndio, conforme quantitativos e especificações do Projeto de Combate a Incêndio da Unidade;

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

11.21. Nomear gestor responsável pela fiscalização e fiel cumprimento dos ajustes, nos termos do inciso IV do art. 62 da Lei nº 17.928/2012;

11.22. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal, notadamente aquelas que envolvam itens de segurança, conforme laudo de vistoria preliminar.

Obrigações e responsabilidades do Locador (Proprietário)

11.23. Arcar com o pagamento do Imposto Territorial Urbano (IPTU) 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 à prevenção de incêndio;

11.24. 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 e fachadas prediais externas), em especial nas hipóteses de falhas da construção e defeitos estruturais;

11.25. Disponibilizar os equipamentos de ar-condicionado existentes no imóvel para complementar o sistema de climatização da Unidade;

11.26. Responsabilizar-se pelas adequações do piso da Unidade, conforme especificações da SEAD;

11.27. Responsabilizar-se pela instalação do sistema de combate a incêndio da Unidade;

11.28. Incorrer nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção, reforma ou correção de falhas ocorridas na parte estrutural do imóvel;

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

11.30. 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;

11.31. 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;

11.32. Apresentar o Certificado de Conformidade – CERCON da edificação;

11.33. Atender às normas de segurança e acessibilidade emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato, inclusive quanto às taxas de liberação de alvarás, quando necessário, e ao sistema de combate a incêndio;

11.34. 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, que dispõem sobre os deveres do locador e do locatário;

11.35. 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;

11.36. No caso de prazo excedido para a transferência de titularidade pela LOCATÁRIA, eventuais despesas de água e energia permanecerão sob responsabilidade do LOCADOR, que deverá ser ressarcido pela LOCATÁRIA dos ônus custeados às suas expensas perante as concessionárias competentes.

Tópico 12 - DAS MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL

Qualificação técnica mínima exigida

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

Tópico 13 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

13.1. Em caso de intenção de alienação do imóvel durante a vigência da locação, o LOCADOR deverá comunicar previamente à LOCATÁRIA as condições da negociação, especialmente o preço, as condições de pagamento e demais informações necessárias ao exercício do direito de preferência, nos termos da legislação aplicável.

13.2. A LOCATÁRIA poderá exercer o direito de preferência para aquisição do imóvel, em igualdade de condições com terceiros, observados os requisitos, prazos e demais disposições previstos na Lei Federal nº 8.245/1991.

13.3. Na hipótese de alienação do imóvel a terceiros, o LOCADOR deverá dar ciência ao adquirente acerca da existência deste Contrato de Locação e de todas as suas condições, observando-se o disposto no art. 8º da Lei Federal nº 8.245/1991 e no art. 576 do Código Civil, conforme aplicáveis.

13.4. A alienação do imóvel não eximirá o LOCADOR do cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato enquanto permanecer responsável pela relação contratual, sem prejuízo dos efeitos decorrentes da transferência da propriedade previstos na legislação aplicável.

13.5. Os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato obrigam as partes e seus respectivos sucessores, a qualquer título, observadas as disposições legais aplicáveis.

Tópico 14 - DA EXTINÇÃO

14.1. O LOCATÁRIO, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021, 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.

14.2. No caso de fato ou ato estranho à vontade dos contratantes que impeça o uso regular do imóvel para o fim a que se destina, considerar-se-ão resolvidas as obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se o LOCATÁRIO preferir aguardar que, sob a responsabilidade do LOCADOR, sejam restauradas as condições de uso anteriormente apresentadas pelo imóvel.

14.3. 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 15 - DAS VISTORIAS NO IMÓVEL

15.1. O LOCATÁRIO e o LOCADOR realizarão, em conjunto, ou unilateralmente pela Administração Pública, mediante aviso prévio ao LOCADOR, relatório técnico de vistoria do imóvel, a fim de atestar as condições em que este se encontra para a continuidade do 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 neste Termo.

Tópico 16 - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

16.1. A aplicação de sanções obedecerá às disposições dos arts. 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021.

16.2. O LOCADOR 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 a contratação;
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 contratação sem motivo justificado;
VIII - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para a contratação ou prestar declaração falsa durante a instrução do processo ou execução do contrato;
IX - fraudar a contratação direta 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 contratação;
XII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

16.3. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021 as seguintes sanções:

I - advertência;
II - multa;
III - impedimento de licitar e contratar;
IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

16.3.1. 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.

16.3.2. 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 nº 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

16.3.3. Pela sanção prevista no inciso II do *caput* deste artigo, decorrente da inexecução total ou parcial do contrato, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao LOCADOR, além das demais sanções previstas nos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021, as seguintes multas:

16.3.3.1. Multa de Mora: será aplicada multa de mora de 0,2% (dois décimos por cento) por dia de atraso, calculada sobre o valor mensal do aluguel, nas seguintes hipóteses:
a) Atraso injustificado na entrega do imóvel após eventuais adequações acordadas, a contar da data final pactuada para a entrega;
b) Atraso na realização de reparos ou correções de patologias estruturais que sejam de sua responsabilidade, após o prazo estabelecido em notificação formal pela LOCATÁRIA.

16.3.3.1.1. A multa de mora fica limitada a um total de 30 (trinta) dias, após o qual o descumprimento poderá ser considerado inexecução parcial do contrato, sujeito a penalidades mais graves.

16.3.3.2. Multa Compensatória por Inexecução Parcial: será aplicada multa compensatória de 10% (dez por cento), calculada sobre o valor anual do contrato, nas seguintes hipóteses de infração grave:
a) Não realização de manutenções estruturais essenciais ao uso do imóvel, conforme previsto no contrato;
b) Oposição ou criação de embaraço ao uso pacífico do imóvel pela LOCATÁRIA, desde que não sanado após notificação;
c) Descumprimento de obrigações relevantes que, embora não inviabilizem o uso total do imóvel, causem grave dano ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo.

16.3.3.3. Multa por Rescisão: caso o LOCADOR dê causa à rescisão unilateral do contrato pela LOCATÁRIA, ser-lhe-á aplicada multa compensatória no valor equivalente a 3 (três) meses do aluguel vigente à época da infração, sem prejuízo da apuração de perdas e danos.
16.3.3.4. As multas previstas nesta cláusula poderão ser aplicadas de forma isolada ou cumulativa com a sanção de advertência e não excluem a possibilidade de aplicação das demais sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021, nem a obrigação de reparar integralmente o dano causado à Administração.
16.3.3.5. O valor da multa, após o devido processo administrativo, será, preferencialmente, descontado dos pagamentos a serem efetuados ao LOCADOR ou, se for o caso, cobrado administrativa ou judicialmente.

16.3.4. 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 nº 14.133/2021, 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.

16.3.5. 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 nº 14.133/2021, 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.

16.3.6. 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.

16.3.7. 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.

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

16.3.9. 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.

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

16.5. A aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do *caput* do art. 156 da Lei nº 14.133/2021 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 LOCADOR para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

16.5.1. 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.

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

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

16.5.4. 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 - suspensa pela celebração de acordo de leniência previsto na Lei nº 12.846/2013;
III - suspensa por decisão judicial que inviabilize a conclusão da apuração administrativa.

16.6. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133/2021 ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846/2013 serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei.

16.7. 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, à pessoa jurídica sucessora ou à 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.

16.8. Os órgãos e entidades dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário de todos os entes federativos deverão, no prazo máximo de 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.

16.8.1. Para fins de aplicação das sanções previstas nos incisos I, II, III e IV do *caput* do art. 156 da Lei nº 14.133/2021, 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.

16.9. O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará o LOCADOR a multa de mora, na forma prevista neste Termo de Referência ou no Contrato.

16.9.1. 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 na Lei.

16.10. É admitida a reabilitação do LOCADOR 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.

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

EQUIPE DE PLANEJAMENTO RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE TERMO DE REFERÊNCIA:

Responsável	Função	Telefone	Email
MARCIO GLAUCIO MAIA DA SILVA	Integrante Requisitante	62 32015779	marcio.maia@goias.gov.br
DANIELE SERAFIM DE SOUZA KLIEMANN	Integrante Técnico	62 32015779	daniele.souza@goias.gov.br
ALICE CRISTINA DE OLIVEIRA	Integrante Técnico	62 32015779	alice.oliveira@goias.gov.br
CARLOS JOSE DE OLIVEIRA	Integrante Administrativo	62 32018729	carlos.joliveira@goias.gov.br
MARIANE APARECIDA DE MENEZES BRITO	Integrante Administrativo	62 32018729	mariane.brito@goias.gov.br
PAULO ROBERTO BORGES VIEIRA	Integrante Técnico	62 32015779	paulo.bvieira@goias.gov.br

GOIANIA, aos 05 dias do mês de outubro de 2026.

Documento assinado eletronicamente por **ALICE CRISTINA DE OLIVEIRA**, **Apoio Administrativo**, em 05/10/2026, às 17:34, 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 **PAULO ROBERTO BORGES VIEIRA**, **Coordenador (a)**, em 05/10/2026, às 17:34, 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 05/10/2026, às 17:35, 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 **MARIANE APARECIDA DE MENEZES BRITO**, **Assessor(a)**, em 05/10/2026, às 17:36, 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 **CARLOS JOSE DE OLIVEIRA**, **Técnico(a) em Gestão Pública**, em 06/10/2026, às 08:15, 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 **CAROLINE NAYHARA ALVES MACEDO**, **Superintendente**, em 06/10/2026, às 17:15, 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** informando o código verificador **96711486** e o código CRC **AE757603**.