GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

GERÊNCIA DE APOIO ADMINISTRATIVO E LOGÍSTICO

TERMO DE REFERÊNCIA

Número do Processo - SISLOG
122516

Número do Processo - SEI
202600005029621

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 202600005029621
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 comercial destinado à continuidade do funcionamento da Unidade Vapt Vupt de Alexânia, constituído por edificação com área construída de 303,00 m², situada em terreno de 450,00 m², localizado na Avenida Brasília, lote nº 16, quadra nº 57, Setor Industrial, no município de Alexânia/GO, objeto da Matrícula nº 111 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Alexânia/GO.
2.2. Regime de fornecimento de bens ou serviços	Prestação de serviços de forma continuada, mediante pagamento mensal, conforme condições estabelecidas 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		
Participação	Inexigibilidade		
Local de Entrega	secretaria de estado da administração		
Valor Unitário	R$ 4.900,00		
Valor Total	R$ 294.000,00		

3.2. Preço Total Estimado: não sigiloso - **R$ 294.000,00 (duzentos e noventa e quatro mil reais)**, correspondente ao valor mensal de **R$ 4.900,00 (quatro mil e novecentos reais)** pelo período de 60

(sessenta) meses.

3.3. O preço mensal ajustado de **R$ 4.900,00** encontra-se em consonância com os parâmetros técnicos do laudo de avaliação para locação n° 110/2026 (Evidência do Orçamento Estimado), emitido pela Gerência de Avaliação de Imóveis (GEAVA/SEAD), que fixou o valor locativo com intervalo de variação entre o limite inferior de **R$ 3.814,77**, valor médio de **R$ 4.369,26** e limite superior de **R$ 4.923,75.** Embora superior à média indicada no referido laudo, o valor negociado justifica-se pela vantajosidade econômica e operacional para a Administração Pública decorrente do aproveitamento da infraestrutura física e de acessibilidade já instalada no imóvel, da ausência de custos com mudanças, adaptações e desmobilização, bem como dos resultados das diligências de mercado que confirmaram a inadequação de imóveis alternativos no município, tendo o valor recebido manifestação favorável do Secretário de Estado da Administração por meio do Despacho nº 11304/2026/SEAD/GESG-05585 (Evidência do ETP).

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 para continuidade da Unidade Vapt Vupt de Alexânia de área de 303 m², parte integrante de uma área maior de 450 m², com as seguintes confrontações: situado na Avenida Brasília, lote nº 16, quadra nº 57, do loteamento “Alexânia” – Setor Industrial, no município de Alexânia/GO, tendo como limites e confrontações: frente para a Avenida Brasília; pelo lado direito, com o lote nº 17; pelo lado esquerdo, com o lote nº 15; e, ao fundo, com o lote nº 09, registrado sob a Matrícula nº 111, Livro 2-B, fls. 47, do Registro de Imóveis da Comarca de Alexânia/GO.

Tópico 5 - FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

5.1. A presente contratação de Prestação de Serviços - Locação de imóvel para continuidade da Unidade Vapt Vupt de Alexânia está fundamentada nos termos do ETP - Estudo Técnico Preliminar.

5.2. Em síntese, a contratação pretendida justifica-se pela necessidade de manter o funcionamento da Unidade Vapt Vupt de Alexânia, considerando a expressiva demanda pelos serviços públicos ofertados (média mensal de 2.185 atendimentos) e a proximidade do término da vigência do atual **Contrato de Locação n.º 063/2021**, previsto para 18 de novembro de 2026. A contratação visa garantir a prestação ininterrupta dos serviços disponibilizados naquela localidade.

5.3. Atualmente, a Unidade já se encontra instalada no local desde 2013 e é amplamente reconhecida pela população. A permanência neste imóvel assegura a estabilidade e a qualidade do atendimento, resguardando o Princípio da Continuidade do Serviço Público e proporcionando conforto, segurança e fácil acesso, inclusive com disponibilidade de estacionamento nas adjacências.

5.4. A opção por manter a Unidade no imóvel atualmente ocupado fundamenta-se também na vantajosidade econômica e na eficiência administrativa. A mudança para um novo local demandaria gastos com desmontagem, transporte, reinstalação de equipamentos e, principalmente, com novas adequações de infraestrutura e instalações. Ao permanecer no endereço atual — cujas adequações de acessibilidade e estrutura já foram realizadas —, a Administração evita despesas desnecessárias, em alinhamento aos princípios da economicidade e racionalização dos recursos públicos.

5.4.1. Considerando, ainda, as vantagens decorrentes da permanência da Unidade no imóvel atualmente ocupado, especialmente a ausência de custos adicionais com mudança, transporte, reinstalação e realização de novas adequações, resta demonstrada a vantajosidade econômica da contratação. Registra-se, por fim, que o valor negociado foi devidamente autorizado pelo Secretário de Estado da Administração, por meio do Despacho nº 11304/2026/SEAD/GESG-05585 (Evidência do ETP).

5.5. A descontinuidade ou paralisação dos serviços ocasionaria severos prejuízos à população de Alexânia e região, tais como:

5.5.1. Dificuldade de acesso aos serviços públicos, pois a ausência da Unidade resultaria na dispersão dos serviços públicos, dificultando o acesso da população daquela região para a resolução das mais diversas demandas;

5.5.2. Insatisfação dos cidadãos, que podem se sentir prejudicados pela dificuldade em acessar serviços públicos de maneira eficiente, devido à ausência de uma Unidade Vapt Vupt no município;

5.5.3. A paralisação na prestação dos serviços públicos essenciais afeta negativamente a imagem desta Secretaria, gerando insatisfação entre os cidadãos daquela região;

5.5.4. A Unidade Vapt Vupt de Alexânia oferta diversos serviços públicos essenciais, tais como: emissão de documentos e atendimento de órgãos públicos, sendo que a ausência da Unidade interromperá a prestação desses serviços, causando atrasos e transtorno para os cidadãos que dependem deles, sobrecarregando assim as demais Unidades próximas áquela região;

5.5.5. Alguns serviços possuem prazos para sua realização, como pagamentos de taxas e multas, bem como prazos legais para a obtenção de documentos, podendo ocasionar na perda desses prazos e consequentemente prejuízos legais e financeiros aos cidadãos, caso haja interrupção dos serviços na Unidade;

5.5.6. Aumento dos gastos dos cidadãos daquela região para terem acesso aos serviços públicos essenciais, pois terão que se deslocarem para outras Unidades para realizarem os serviços.

5.6. A escolha desta solução (locação do atual imóvel) mostra-se a viável no momento. Conforme apontado no **DESPACHO Nº 60/2026/SEAD/GGIM-20221**, o Estado de Goiás não possui prédios próprios disponíveis e adequados em Alexânia. Além disso, conforme demonstrado nos autos do processo, pela área demandante, há dificuldade em encontrar imóveis disponíveis no mercado local que atendam às especificidades de dimensão, localização e infraestrutura exigidas pelo programa Vapt Vupt.

5.7. Em atendimento ao art. 74, inciso V, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, ressalta-se que o imóvel já abriga a referida Unidade há quase 13 (treze) anos e atende às finalidades da Administração, especialmente em razão de sua dimensão, localização e adequação ao desenvolvimento das atividades finalísticas. Diante disso, as adequações anteriormente realizadas no imóvel reduzem significativamente a necessidade de novos investimentos pela Administração, não sendo identificados, neste momento, custos relevantes de adaptação necessários à continuidade das atividades.

5.8. Dessa forma, a contratação configura-se na hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, pautada pela singularidade do imóvel, que atende aos interesses da Administração e cuja escolha demonstra mais vantajosa para o serviço público.

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, 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. O pagamento ficará condicionado 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 DE 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;
2. Certidão de regularidade com o INSS/RF;
3. Certidão de regularidade com CNDT;
4. Certidão de regularidade com a Fazenda Municipal;
5. 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, 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 OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

Das Responsabilidades da SEAD (Locatária)

Para a formalização dessa proposta e execução contratual, a Secretaria de Estado da Administração (SEAD) se comprometerá a:

11.1. Elaborar Memorial Descritivo, Projeto Arquitetônico e projetos complementares para adequação do imóvel, atendendo às exigências dos órgãos fiscalizadores e às especificações das normas técnicas, quando necessário;

11.2. Emitir e recolher a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de todos os Projetos Arquitetônicos e Complementares de Engenharia sob sua responsabilidade, quando necessário;

11.3. Acompanhar as adequações da Unidade, garantindo que sejam executadas conforme os projetos arquitetônicos e complementares, bem como as especificações 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 montante mensal de R$ 4.900,00 (quatro mil e novecentos reais);

11.6. Manter a destinação do imóvel objeto do contrato exclusivamente para o 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. Fornecer, instalar e realizar a manutenção no sistema de climatização;

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

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

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

11.13. 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;

11.14. Fornecer e responsabilizar-se pelo serviço de vigilância armada e/ou monitorada do Vapt Vupt;

11.15. Arcar com o pagamento das contas de consumo de água e energia elétrica da Unidade Vapt Vupt;

11.16. Fornecer o serviço de limpeza e asseio da Unidade Vapt Vupt;

11.17. Responsabilizar-se pela manutenção periódica e conservação decorrente do uso habitual das instalações internas operacionais e dos sistemas colocados à disposição da Unidade Vapt Vupt, ressalvadas as obrigações de manutenção estrutural e corretiva de responsabilidade do Locador.

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

11.19. Obter e manter atualizados os alvarás e licenças de funcionamento relativos à atividade pública específica ali desempenhada;

11.20. Nomear gestor e fiscal responsáveis pelo acompanhamento e fiel cumprimento do ajuste, nos termos do inciso IV do art. 62 da Lei Estadual nº 17.928/2012 e da Lei Federal nº 14.133/2021;

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

Das Responsabilidades do Proprietário (Locador)

Para a formalização do contrato de locação, o proprietário/locador se comprometerá a:

11.22. Executar todas as ações de adequações, conforme Memorial Descritivo, Projeto Arquitetônico e projetos complementares elaborados pela SEAD, quando necessário;

11.23. Emitir a ART/RRT de execução de todas as obras e adequações civis relativas aos projetos elaborados pela SEAD, quando necessário;

11.24. Arcar integralmente com as despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio, fundo de promoção, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e eventual rateio de despesas, considerando que os encargos mencionados já estão inclusos no valor total mensal pago pelo locatário;

11.25. Responsabilizar-se pelas questões referentes às partes estruturais da edificação, bem como realizar a manutenção preventiva e corretiva da estrutura física do imóvel (telhado, calhas, rufos, instalações hidrossanitárias, elétricas e combate a incêndio da estrutura comum), em especial nas hipóteses de falhas da construção e defeitos estruturais;

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

11.27. Apresentar o Certificado de Conformidade (CERCON) do Corpo de Bombeiros Militar referente à estrutura global da edificação principal devidamente válido e regular;

11.28. Responsabilizar-se pela manutenção estrutural, regularização e atualização do sistema de combate a incêndio já existente na edificação principal, garantindo a emissão e renovação do respectivo Certificado de Conformidade (CERCON) do Corpo de Bombeiros Militar;

11.29. Submeter à prévia aprovação da SEAD toda e qualquer alteração que possa causar impacto no atendimento prestado nas unidades administrativas e Vapt Vupt, notadamente aquelas que envolvam acesso ao local e horário de funcionamento;

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

11.31. Facultar ao locatário efetivar, às suas expensas, as modificações e benfeitorias que julgar necessárias ao bom aproveitamento do imóvel, desde que não afetem a segurança do prédio e sejam atendidos os regulamentos, 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 por ocasião de sua devolução;

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

11.33. Ao final do contrato, receber o imóvel nas condições em que o entregou, exceto quanto aos desgastes decorrentes do uso regular e aos danos de ordem estrutural, nos termos da Lei nº 8.245/1991.

Tópico 12 - DAS MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL

12.1. O LOCADOR autorizará, por escrito, a realização de modificações e benfeitorias no imóvel pela LOCATÁRIA, desde que não afetem a segurança estrutural do prédio nem contrariem as posturas municipais, aplicando-se as regras da Lei Federal nº 8.245/1991:

a) As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas, e as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e conferem o direito de retenção do imóvel;

b) As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas (retiradas) pela LOCATÁRIA ao final da locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

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

13.1. Na hipótese 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 Lei Federal nº 8.245/1991.

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 da locação e de suas condições, observando-se o disposto na 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 decorrentes da locação enquanto permanecer responsável pela relação locatícia, sem prejuízo dos efeitos decorrentes da transferência da propriedade, nos termos da legislação aplicável.

13.5. Os direitos e obrigações decorrentes da relação locatícia deverão observar as disposições legais aplicáveis, inclusive quanto à vinculação das partes e de seus respectivos sucessores, a qualquer título.

13.6. Deverá constar do instrumento contratual cláusula de vigência da locação em caso de alienação do imóvel, estabelecendo que a locação permanecerá vigente até o término do prazo contratual, obrigando o adquirente a respeitá-la, desde que atendidos os requisitos previstos no art. 8º da Lei Federal nº 8.245/1991.

13.7. Deverá ser prevista a adoção das providências necessárias à averbação do instrumento contratual na matrícula do imóvel, observados os requisitos legais e registrais aplicáveis, para assegurar a eficácia da cláusula de vigência perante terceiros, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 8.245/1991.

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.

Tópico 17 - DA CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO

17.1. As controvérsias eventualmente surgidas quanto à formalização, execução ou encerramento do ajuste decorrentes desta licitação, chamamento público ou procedimento congênere serão submetidas à tentativa de conciliação ou mediação no âmbito da Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem da Administração Estadual (CCMA), na forma da Lei Federal nº 13.140, de 26 de junho de 2015, da Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e da Lei Complementar Estadual nº 144, de 24 de julho de 2018.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE TERMO DE REFERÊNCIA:

Responsável	Função	Telefone	Email
GABRIEL GOMES AVELAR DE QUEIROZ	Integrante Técnico	62 32015779	gabriel.aqueiroz@goias.gov.br
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
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
CARLOS JOSE DE OLIVEIRA	Integrante Administrativo	62 32018729	carlos.joliveira@goias.gov.br