

TERMO DE REFERÊNCIA

Número do Processo - SISLOG
114955
Número do Processo - SEI
202500005019249

Em conformidade com a Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e com o Decreto estadual nº 10.207, de 27 de janeiro de 2023, o Termo de Referência é o documento necessário para a contratação de bens e serviços comuns, destinado a identificar as especificações do objeto e as condições da contratação e execução, devendo conter os elementos mínimos previstos na legislação.

O Termo de Referência deve ser elaborado com base nos estudos técnicos preliminares, após o posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

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

Tópico 1 - DADOS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Dados do Processo	Número do Processo Administrativo no Sei 202500005019249
1.2. Adequação Orçamentária	A presente contratação será autorizada pelo Ordenador de Despesas, com a respectiva indicação orçamentária, nos termos do Decreto estadual nº 10.207, de 27 de janeiro de 2023.

Tópico 2 - DEFINIÇÃO DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Descrição resumida do objeto	Prestação de Serviços - Locação do imóvel localizado na Praça Almirante Tamandaré, Qd. D7, Lt. 44E, nº 990, Setor Oeste, Edifício Comercial Eutália, neste município de Goiânia/GO, visando atender à necessidade de alocar a Superintendência de Tecnologia da Informação (STI) desta Secretaria de Estado da Economia, com o objetivo de otimizar sua estrutura, ampliar a capacidade de atendimento e suporte às diversas demandas internas e externas, além de fortalecer a atuação da área tecnológica na gestão pública.
2.2. Regime de fornecimento de bens ou serviços	Prestação de Serviços de forma parcelada, nos termos do Cronograma constante neste TR (se aplicável).
2.3. Natureza da execução do objeto	Prestação de Serviços: continuada
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 prazo de vigência contratual é de 60 meses, contados imediatamente após a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), nos termos do Título III, Capítulo V, da Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021. A contratação compreende a locação da integralidade do imóvel localizado na Praça Almirante Tamandaré, Qd. D7, Lt. 44E, nº 990, Setor Oeste, Edifício Comercial Eutália, incluindo todos os seus andares, do subsolo ao quarto pavimento, com área total construída de 3.217,51 m², os quais serão destinados exclusivamente à instalação da Superintendência de Tecnologia da Informação – STI. 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. A celebração de um contrato de locação com prazo de 60 meses, em conformidade com o art. 106 da Lei nº 14.133/2021, justifica-se pela necessidade de garantir vantajosidade econômica, continuidade operacional e eficiência administrativa, especialmente por se tratar de um serviço de natureza continuada. O prazo estendido possibilita melhores condições de negociação, reduzindo reajustes periódicos e custos operacionais relacionados a mudanças e novas licitações. Além disso, assegura previsibilidade orçamentária e evita gastos com adaptações e instalações recorrentes, garantindo maior estabilidade locacional para a Administração Pública. Do ponto de vista técnico e administrativo, a locação prolongada previne impactos negativos decorrentes de realocações frequentes, como interrupções nos serviços e perda de investimentos em infraestrutura. Sendo a locação um serviço essencial e contínuo para o funcionamento da Administração, a estabilidade proporcionada pelo contrato de 60 meses favorece o planejamento estratégico, permitindo a manutenção adequada do espaço físico necessário ao desempenho das atividades institucionais. Assim, o prazo proposto atende integralmente ao interesse público e aos princípios que regem a Administração Pública, promovendo eficiência e economicidade. A celebração de um contrato de locação com prazo de 60 meses justifica-se ainda pela necessidade de garantir vantajosidade

	econômica através da amortização adequada dos investimentos de R\$ 5.018.663,49 (cinco milhões, dezoito mil, seiscentos e sessenta e três reais e quarenta e nove centavos) em adequações, de forma a assegurar continuidade operacional da STI.
2.7. Benefícios de eventuais prorrogações	A prorrogação do contrato, nos termos do art. 106 da Lei nº 14.133/2021, poderá ser vantajosa para a Administração, uma vez que o imóvel estará totalmente adequado às necessidades da STI, evitando novos gastos com mudanças, adaptações ou instalação de infraestrutura tecnológica. Além disso, a continuidade no mesmo local contribui para a estabilidade operacional, a economia com logística e a preservação dos investimentos já realizados na estrutura locada.
2.8. Ciclo de vida do objeto	O ciclo de vida do objeto compreende: (i) a fase de execução das adequações estruturais pela LOCADORA (até 6 meses); (ii) a ocupação e uso efetivo do imóvel pela STI, com pagamento mensal de aluguel e amortização dos investimentos (54 meses); e (iii) a possibilidade de prorrogação contratual com foco em aproveitamento da infraestrutura já implantada. Todas as fases estão integradas à gestão contratual e à sustentabilidade da solução locacional adotada.

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, prédio comercial.			
Informações Adicionais			
Prédio destinado à Superintendência de Tecnologia da Informação/STI			
Período (Meses)	54		
Quantidade	1		
Unidade	unidade		
Local de Entrega	secretaria de estado da economia		
Valor Unitário	R\$ 158.272,34		
Valor Total	R\$ 8.546.706,36		

Descrição do item 002			
Código 887 - Locação de Imóvel e/ou Espaço, prédio comercial.			
Informações Adicionais			
Built to suit - conforme art. 54-A da Lei nº 8.245/91			
Período (Meses)	54		
Quantidade	1		
Unidade	unidade		
Local de Entrega	secretaria de estado da economia		
Valor Unitário	R\$ 92.938,22		
Valor Total	R\$ 5.018.663,88		

3.2. Preço Total Estimado: não sigiloso - R\$ 13.565.370,24 (R\$ Treze Milhões e Quinhentos e Sessenta e Cinco Mil e Trezentos e Setenta Reais e Vinte e Quatro Centavos) .

3.3. O preço total estimado da contratação fundamenta-se conforme pesquisa de preços realizada em conformidade com o art. 3º, §1º do Decreto nº 9.628, de 10 de março de 2020, utilizando como referência o Laudo de Avaliação nº 091/2025 ([Evidência do ETP 196714](#)) e os valores da tabela GOINFRA para orçamento das adequações, no *Build to Suit* (BTS).

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

Tópico 4 - DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO

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

Locação do imóvel localizado na Praça Almirante Tamandaré, Qd. D7, Lt. 44E, nº 990, Setor Oeste, Edifício Comercial Eutália, neste município de Goiânia/GO, visando atender à necessidade de alocar a Superintendência de Tecnologia da Informação (STI) desta Secretaria de Estado da Economia, com o objetivo de otimizar sua estrutura, ampliar a capacidade de atendimento e suporte às diversas demandas internas e externas, além de fortalecer a atuação da área tecnológica na gestão pública. Ressalta-se que o imóvel será integralmente destinado à Superintendência de Tecnologia da Informação – STI, comportando diversas gerências internas subordinadas à própria STI, como GESER, GESUT, GEDIA, GESRE e GESCT, conforme descritivos técnicos que integram o processo: Memorial Descritivo ([Evidência do ETP 204544](#)), Layout ([Evidência do ETP 204661](#)), Projeto Executivo e Projetos Complementares ([Evidência do ETP 204664](#)).

Locação de Imóvel para instalação da Superintendência de Tecnologia da Informação (STI)

O imóvel escolhido para abrigar a sede da Superintendência de Tecnologia da Informação (STI) da Secretaria de Estado da Economia possui área construída de 3.217,51 m² (três mil, duzentos e dezessete metros quadrados e cinquenta e um decímetros quadrados), localizado na Rua 5, nº 990, Setor Oeste, Goiânia-GO. A propriedade é de titularidade da pessoa jurídica EUTÁLIA PARTICIPAÇÕES LTDA CNPJ nº 04.614.584/0001-46, e foi selecionada por sua singularidade em atender satisfatoriamente às necessidades de realocação da STI e manter a operação daquela unidade administrativa.

4.2. Características técnicas conforme Laudo de Avaliação nº 091/2025-SEAD

- › Área total construída: 3.217,51m²;
- › Infraestrutura urbana completa: Sim;
- › Idade: 0 anos (após reforma geral e substancial - Retrofit);
- › Estado de conservação: Novo (pois passará por uma reforma geral e substancial);
- › Localização estratégica: Região central de Goiânia, em frente à Praça Tamandaré;
- › Acessibilidade: Totalmente adequado conforme NBR 9050.

4.3. As adequações estruturais e funcionais do imóvel serão realizadas pela LOCADORA, conforme modelo de contratação Built to Suit (BTS), sendo consideradas parte integrante do objeto contratado. Os serviços e modificações estão detalhadamente descritos no **Memorial Descritivo (Evidência do ETP 204544 e documento SEI nº 75875247)**, que passa a integrar este Termo de Referência para todos os fins legais, inclusive como base de aferição da execução contratual. As intervenções incluem, mas não se limitam a:

4.3.1. Infraestrutura Elétrica:

- › Subestação própria com transformador adequado à demanda;
- › Sistema de geração de emergência (gerador);
- › No-break para equipamentos críticos;
- › Quadros de distribuição setorizados;
- › Sistema de aterramento conforme normas técnicas;

4.3.2. Sistema de Climatização:

- › Ar condicionado industrial para áreas administrativas;
- › Sistema de climatização de precisão para datacenter;
- › Controles automáticos de temperatura e umidade;
- › Distribuição adequada em todos os ambientes;

4.3.3. Cabeamento Estruturado:

- › Rede lógica categoria 6A ou superior;
- › Infraestrutura para fibra óptica;
- › Pontos de rede em quantidade adequada;
- › Sala técnica com racks organizados;

4.3.4. Sistemas de Segurança:

- › Sistema de detecção e alarme de incêndio;
- › Sprinklers e hidrantes conforme AVCB;
- › Controle de acesso físico;
- › CFTV completo;
- › Iluminação de emergência;

4.3.5. Acessibilidade Universal:

- › Rampas e corrimãos conforme NBR 9050;
- › Elevadores adaptados;
- › Sanitários acessíveis;
- › Sinalização tátil;
- › Adequações gerais de acessibilidade.

4.4. O prazo de vigência contratual será de 60 (sessenta) meses consecutivos, **contados a partir da publicação do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP)** nos termos do art. 106 da Lei federal nº 14.133/2021, sendo os primeiros 06 (seis) meses como período de adequações e obras, quando não será devido nenhum valor, enquanto perdurarem as obras e, após, os demais 54 (cinquenta e quatro) meses, como período de locação efetiva, com cobrança integral dos valores.

Avaliação dos benefícios de eventuais prorrogações

4.5. Considerando que o objeto contratado é de natureza continuada, a vigência do contrato é prorrogável nos termos da Lei federal nº 14.133, de 2021, por até igual período, mediante demonstração de vantajosidade econômica e interesse público. A presente contratação é considerada de natureza continuada porque se trata de locação de um imóvel para um órgão público permanente e com atuação contínua, sendo necessário um prazo adequado para atender às necessidades permanentes de funcionamento da STI. A locação continuada oferece maior previsibilidade dos custos, permite planejamento orçamentário mais eficiente e garante a sustentabilidade das atividades. Evita também a necessidade de constantes mudanças de endereço e a perda de tempo e recursos com mudança de equipamentos, contribuindo para a otimização das atividades administrativas e a melhor entrega dos serviços públicos à população.

5.1. A presente contratação de Prestação de Serviços - Locação do imóvel localizado na Praça Almirante Tamandaré, Qd. D7, Lt. 44E, nº 990, Setor Oeste, Edifício Comercial Eutália, neste município de Goiânia/GO, visando atender à necessidade de alocar a Superintendência de Tecnologia da Informação (STI) desta Secretaria de Estado da Economia, com o objetivo de otimizar sua estrutura, ampliar a capacidade de atendimento e suporte às diversas demandas internas e externas, além de fortalecer a atuação da área tecnológica na gestão pública. está fundamentada nos termos do [ETP - Estudo Técnico Preliminar].

5.2. Em síntese, a contratação pretendida justifica-se pela necessidade de locação de imóvel para a instalação da Superintendência de Tecnologia da Informação (STI) está fundamentada no Estudo Técnico Preliminar Simplificado (ETP). A Secretaria de Estado da Economia, por meio daquela Superintendência, identificou, com base em análise técnica e demanda institucional crescente, a necessidade de realocação da sede da STI para um novo imóvel com infraestrutura física, tecnológica e ambiental compatível com os padrões exigidos para execução das atividades de alta complexidade da área de Tecnologia da Informação. A atual sede da STI encontrava-se em situação de insuficiência quanto ao espaço físico e à infraestrutura, o que comprometia a execução das ações estratégicas da STI, em especial no tocante à segurança da informação, continuidade de serviços digitais, infraestrutura lógica, e operação de datacenter. Tal contexto comprometia a execução das competências legais atribuídas à unidade, além de colocar em risco o cumprimento das metas do Programa de Transformação Digital do Estado, o atendimento às diretrizes da Estratégia de Governo Digital e a implementação da política de governança de TIC prevista no Decreto Estadual nº 10.216/2023. Assim sendo, a STI foi recentemente obrigada a desocupar o imóvel que ocupava (parte do Bloco G do Complexo Fazendário Meia Ponte) devido ao processo de reforma iniciado pela Subsecretaria de Tecnologia da Informação e Comunicação do Estado (SUTIC), atual administradora do prédio, em virtude do crescimento de seu efetivo de colaboradores e essa desocupação compulsória forçou a distribuição da equipe de aproximadamente 260 (duzentos e sessenta) colaboradores em regime de *home office*, o que impactou negativamente na execução das atividades da unidade. Portanto, a ausência de um espaço físico adequado tem dificultado sobremaneira o funcionamento pleno das operações, prejudicando:

- › O desempenho institucional
- › A supervisão direta das equipes
- › A segurança das informações sensíveis
- › O cumprimento de prazos e entregas
- › A manutenção de sistemas legados da Secretaria

5.3. O Complexo Fazendário, onde historicamente esteve sediada a STI, está inserido em um plano de reestruturação física, o qual envolve reformas amplas e a demolição de edificações obsoletas. Trata-se de um conjunto de edificações da década de 1970 que, até a presente data, não passou por reformas estruturais significativas. Por conta disso, as estruturas estão em péssimo estado de conservação, com sinais evidentes de comprometimento da segurança, da salubridade e da funcionalidade dos espaços, o que reforça a necessidade de relocação das unidades instaladas no local.

5.4. A presente solicitação tem por finalidade viabilizar a alocação de imóvel para a instalação da Superintendência de Tecnologia da Informação (STI) no imóvel em referência, com o intuito de:

- › Otimizar sua estrutura organizacional
- › Ampliar a capacidade de atendimento e suporte às demandas internas e externas
- › Fortalecer a atuação estratégica da área de tecnologia da informação na gestão pública
- › Contribuir para a modernização dos processos institucionais
- › Melhorar a infraestrutura física e tecnológica disponível
- › Favorecer o desenvolvimento de iniciativas voltadas à inovação
- › Garantir o uso intensivo de tecnologias da informação

Tópico 5 - FUNDAMENTAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE

5.5. O serviço a ser contratado se enquadra no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, visto se tratar de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização fazem necessária sua escolha.

5.5.1. Atendimento aos requisitos do §5º do art. 74:

I - Avaliação prévia do imóvel: Foi realizada avaliação prévia do imóvel pela Superintendência Central de Patrimônio Imobiliário da SEAD, por meio de sua Gerência de Avaliação de Imóveis/GEAVA, através do Laudo de Avaliação para Locação nº 091/2025, avaliando seu estado de conservação atual, localização e demais requisitos;

Parágrafo único. Será necessária a realização de uma nova vistoria no imóvel após a conclusão das obras de adequação. Essa vistoria servirá para a confirmação do valor estimado no laudo inicial. O pagamento dos valores de aluguel e do ressarcimento pelas adaptações somente será iniciado após a entrega do imóvel reformado e a validação técnica final, conforme determina o §3º do art. 40-A da Lei estadual nº 17.928/2012 e o §5º do art. 74 da Lei federal nº 14.133/2021.

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos: Foi emitido o Despacho n.º 946/2024/SEAD/GGIM no Processo SEI nº 202400004099598 que comprova a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto da locação;

III - Justificativas que demonstrem a singularidade: O imóvel apresenta características singulares que o tornam indispensável para a instalação da STI:

Localização estratégica: Situado na região central de Goiânia, em frente à Praça Tamandaré, com fácil acesso por transporte público e privado, facilitando a integração institucional com outros órgãos centrais e parceiros do governo estadual.
Infraestrutura adequada: Área total de 3.217,51 m² permite a alocação da equipe completa da STI, com potencial de expansão e personalização, além de infraestrutura compatível com as demandas tecnológicas.
Características específicas: O imóvel apresenta características específicas adequadas às necessidades da STI, incluindo salas de diversos tamanhos, será completamente reformado, e apresentará todos os sistemas necessários (segurança, acessibilidade, climatização, instalações elétricas, lógicas e hidráulicas).

Tópico 6 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Seguem os requisitos da contratação:

Requisitos mínimos de qualidade:

6.1.1. A presente contratação deverá atender aos requisitos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência, garantindo a entrega de imóvel completamente adequado às necessidades específicas da STI, com todos os sistemas funcionando adequadamente e documentação legal completa.

Requisitos normativos e legais:

6.1.2. A presente contratação deverá atender ao que determina a legislação pertinente, incluindo normas municipais, estaduais e federais aplicáveis à construção civil, segurança, acessibilidade e funcionamento de edifícios comerciais.

Requisitos de segurança:

6.1.3. O objeto contratado deve garantir a segurança de todos os servidores e usuários da STI, conforme comprovado através do Laudo de Avaliação para Locação nº 091/2025 elaborado por engenheiro da SEAD, que vistoriou o local e a condição estrutural, encontrando-se nos autos do processo.

Premissas e restrições:

6.1.4. É premissa que a presente locação de imóvel esteja fundamentada em valor compatível com a média de valores pagos por imóveis similares na localidade, conforme evidencia o Laudo de Avaliação para Locação nº 091/2025.

Requisitos de sustentabilidade:

6.1.5. Deverão ser observados critérios de sustentabilidade sempre que possível, incluindo eficiência energética, uso racional de recursos hídricos e gestão adequada de resíduos. Entre as práticas a serem consideradas, incluem-se:

- › o uso racional de recursos hídricos e energéticos, mediante a especificação de materiais e equipamentos eficientes;
- › a destinação ambientalmente adequada dos resíduos sólidos gerados nas etapas de adaptação do imóvel, demolição, reforma e instalação;
- › a adoção de tecnologias que promovam eficiência energética, como luminárias LED, e/ou climatizadores com selo Procel A, e/ou sensores de presença;
- › a priorização de materiais com menor impacto ambiental, recicláveis ou de origem certificada.

Vistoria do imóvel

6.2. Serão realizadas vistorias no imóvel pelos profissionais da Gerência de Engenharia e Arquitetura/GENARQ desta Pasta:

6.2.1. Primeira vistoria: A ser realizada logo após a adequação do imóvel por parte da LOCADORA, para utilização pela CONTRATANTE. Os laudos serão adicionados ao Processo de Gestão do Contrato, avaliando a estrita conformidade do imóvel em relação aos orçamentos e projetos referenciais encaminhados pela Administração, permitindo o efetivo usufruto do imóvel;

6.2.2. Segunda vistoria: Para devolução do imóvel ao final do contrato, a fim de resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes;

6.2.3. A LOCADORA autoriza a CONTRATANTE a proceder às adaptações e reformas não estruturais que julgar oportunas no imóvel.

Prazo de entrega

6.3. A entrega do imóvel dar-se-á após conclusão das adequações a serem realizadas pela LOCADORA, que, após realização de vistoria pelos profissionais da GENARQ, fará a entrega das chaves à CONTRATANTE, momento em que se dará o início do período locatício e a obrigação de iniciar os pagamentos.

Procedimentos pós-entrega das chaves

6.4. Recebidas as chaves, a administração procederá às seguintes atividades:

Vistoria de entrega: A Gerência de Engenharia e Arquitetura/GENARQ realizará a vistoria de entrega do imóvel em até 10 (dez) dias corridos.

Transferência de utilities: Realizada a vistoria e, estando o imóvel adequado em conformidade com os projetos arquitetônicos, a transferência de titularidade das Unidades Consumidoras no contrato de fornecimento de energia elétrica e de água tratada e afastamento de esgoto, pela Gerência de Apoio Administrativo e Logístico/GEALS, deve ser realizada e concluída no prazo de 3 (três) dias úteis para energia elétrica e 30 (trinta) dias úteis para água e esgoto.

Logística de mudança: Será realizada pela Gerência de Apoio Administrativo e Logístico/GEALS, no prazo de até 15 (quinze) dias após o recebimento das chaves pelo LOCADOR.

Transferência do link de dados: Pela Gerência de Serviços/GESER, no prazo de 60 (sessenta) dias antes da entrega das chaves para a devida homologação dos pontos de redes e testes necessários.

Serviços de apoio: Os serviços de vigilância e segurança armada já estão sendo adequados para suprir a demanda do imóvel por postos de trabalho relativo à guarda e segurança. Em relação aos postos de funcionários terceirizados de limpeza, a nova contratação já abarcou essa nova demanda advinda dessa locação com 3 (três) auxiliares de serviços gerais e 1 (uma) recepcionista ou mais profissionais que sejam necessários.

Condições para pagamento

6.5. Para fins de PAGAMENTO, a Administração só se obriga a realizá-los a partir da efetiva ocupação do imóvel pela CONTRATANTE, finalizadas todas as adaptações necessárias e emitido o laudo de vistoria pela GENARQ, que atestará a conformidade com todos os orçamentos e projetos referenciais previamente encaminhados ao proprietário, para o início das atividades institucionais.

O objeto contratado deverá ser entregue ou prestado mediante o cumprimento das seguintes condições:

Das Obrigações

7.1. Obrigações da CONTRATANTE (LOCATÁRIA):

- 7.1.1.** Realizar a vistoria inicial no imóvel para atestar a conformidade com todos os orçamentos e projetos referenciais de reforma encaminhados ao proprietário;
- 7.1.2.** Ressarcir a LOCADORA dos valores despendidos para adaptação do imóvel, em atendimento às necessidades da STI, desde que estritamente em conformidade com os orçamentos e projetos referenciais, no valor total de R\$ 5.018.663,49 (cinco milhões, dezoito mil, seiscentos e sessenta e três reais e quarenta e nove centavos), **a partir do sétimo mês de vigência contratual**, conforme previsto no cronograma financeiro da contratação e nos termos do modelo de execução do objeto;
- 7.1.3.** Exercer a fiscalização da execução do objeto contratual através do Gestor da Contratação;
- 7.1.4.** Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água, energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública, coleta do esgoto sanitário e IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano), conforme disposição contratual expressa e consciente da Administração Pública contratante, nos termos do art. 22, inciso VIII da Lei nº 8.245/1991, ciente da controvérsia jurisprudencial quanto à aplicação da imunidade tributária recíproca em imóveis de propriedade privada utilizados por entes públicos;
- 7.1.5.** Conservar o imóvel locado e realizar, à sua expensa, as obras de reparação dos danos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- 7.1.6.** Fazer a vistoria final e restituir o imóvel à LOCADORA ao final do contrato;
- 7.1.7.** Indenizar a LOCADORA após a restituição do imóvel, com base na comparação entre o laudo de vistoria inicial e final, ressaltando-se as deteriorações decorrentes de uso normal;
- 7.1.8.** Efetuar o pagamento do IPTU proporcional aos meses de ocupação, a partir do recebimento definitivo do imóvel, nos termos da disposição contratual expressa, assumida com fundamento no art. 22, VIII da Lei nº 8.245/1991;
- 7.1.9.** Quando da utilização do imóvel, a CONTRATANTE poderá exercer o direito de retenção até ser devidamente indenizada pela execução de benfeitorias necessárias, quando a LOCADORA, previamente notificada, houver se recusado a realizá-las e das benfeitorias úteis autorizadas pela LOCADORA que se incorporarem ao imóvel.

7.2. Obrigações da Proprietária (LOCADORA):

- 7.2.1.** Seguro: Manter o imóvel segurado contra incêndio;
- 7.2.2.** Tributos anteriores à locação: Pagar tributos e taxas incidentes sobre o imóvel anteriores ao início da locação, bem como contribuições de melhoria;
- 7.2.3.** Manutenção de equipamentos: Responsabilizar-se pela manutenção preventiva e corretiva dos geradores, bombas d'água do sistema de abastecimento, motores elétricos de abertura do portão, bem como dos elevadores instalados no prédio;
- 7.2.4.** Reparos estruturais: Incumbir-se das despesas das obrigações de reparos estruturais, sobretudo no tocante à obras ou serviços exigidos pela segurança da construção, os reparos de itens estruturais, rede elétrica, hidráulica, esgoto, telhado, paredes, os sistemas de combate a incêndio, a correção de falhas na edificação e dos desgastes anteriores à locação;
- 7.2.5.** Declaração de regularidade: Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento jurídico capaz de colocar em risco a locação;
- 7.2.6.** Uso pacífico: Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 7.2.7.** Vícios e defeitos: Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 7.2.8.** Recibos: Fornecer à CONTRATANTE recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 7.2.9.** Contribuições de melhoria: Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;
- 7.2.10.** Condições de habilitação: Manter, durante toda a execução do contrato, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal e trabalhista;
- 7.2.11.** Alterações: Informar à CONTRATANTE quaisquer alterações na titularidade do imóvel;
- 7.2.12.** Débitos anteriores: Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 7.2.13.** Taxas de administração: Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 7.2.14.** Benfeitorias: Pagar eventual indenização pela execução de benfeitorias necessárias e úteis autorizadas.
- 7.2.15.** Observar, durante a execução das obras de adequação do imóvel, as práticas sustentáveis previstas na Lei estadual nº 21.826/2023, com especial atenção à gestão adequada de resíduos sólidos, ao uso racional de recursos naturais e à adoção de materiais e soluções ambientalmente responsáveis, conforme previsto neste Termo de Referência, e/ou no Memorial Descritivo, e/ou nas orientações técnicas expedidas pela Gerência de Engenharia e Arquitetura/GENARQ.

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 nº 10.216, de 14 de fevereiro de 2023, responsáveis pela fiscalização, acompanhamento e verificação da perfeita execução contratual, em todas as fases até a finalização do contrato.

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

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

Fiscalização Técnica

8.9. O Fiscal Técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração, segundo suas atribuições descritas no art. 23 do Decreto estadual nº 10.216, de 14 de fevereiro de 2023.

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

Fiscalização Administrativa

8.11. O Fiscal Administrativo do contrato acompanhará os aspectos administrativos contratuais quanto às obrigações previdenciárias, fiscais e trabalhistas e ao controle do contrato no que se refere a revisões, reajustes, repactuações e providências nas hipóteses de inadimplemento, segundo suas atribuições descritas no art. 24 do Decreto estadual nº 10.216, de 14 de fevereiro de 2023.

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 habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta.

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

8.14. 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

Atesto da execução do objeto

9.1. Recebida a nota fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 10 (dez) dias para fins de atesto da execução do objeto, na forma deste Tópico, nos termos do art. 4º do Decreto estadual nº 9.561, de 21 de novembro de 2019.

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

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

9.4. O prazo de atesto da execução do objeto será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

Liquidação da Despesa

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

9.6. Para fins de liquidação, o setor financeiro deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- o prazo de validade e a data da emissão;
- os dados do contrato e do órgão ou entidade da Administração;
- o período respectivo de execução do contrato;
- o valor a pagar; e
- eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

Prazo de Pagamento

9.7. O pagamento será realizado de forma Mensalmente, no valor proporcional aos quantitativos demandados e efetivamente executados no período.

9.8. O pagamento do objeto deverá ser realizado até 30 (trinta) dias após o atesto da nota fiscal e emissão do Termo de Recebimento Definitivo pelo Gestor do Contrato, nos termos deste Tópico, respeitada a ordem cronológica conforme Decreto estadual nº 9.561, de 21 de novembro de 2019.

9.9. A Administração somente efetuará o pagamento à proponente vencedora referente às Notas Fiscais ou documento de cobrança equivalente, estando vedada a negociação de tais títulos com terceiros.

9.10. O pagamento será realizado por meio de mediante depósito em conta indicada pela LOCADORA, em até 30 (trinta) dias após o atesto, respeitada a ordem cronológica conforme Decreto estadual nº 9.561/2019.

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

Do reajuste do contrato

9.12. Os preços serão fixos e irreajustáveis pelo período de 12 (doze) meses contados da data do orçamento estimado. Após este período será utilizado o IPC-A (IBGE) como índice de reajustamento. O ressarcimento do investimento será corrigido anualmente pelo INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) sobre o saldo remanescente.

9.13. A estrutura de pagamento será a seguinte:

- Período de obras (6 meses): R\$ 0,00 (zero reais) por mês;
- Período de locação (54 meses): R\$ 251.210,56 (duzentos e cinquenta e um mil, duzentos e dez reais e cinquenta e seis centavos) por mês, sendo:

- › Valor da locação: R\$ 158.272,34 (cento e cinquenta mil, duzentos e setenta e dois reais e trinta e quatro centavos);
- › Ressarcimento: R\$ 92.938,22 noventa e dois mil, novecentos e trinta e oito reais e vinte e dois centavos).

Retenções tributárias

9.14. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável. A CONTRATANTE fica obrigada a proceder à retenção do Imposto de Renda com base na Instrução Normativa RFB nº 1.234/2012.

9.15. A LOCADORA optante pelo Simples Nacional não sofrerá retenção tributária quanto aos impostos abrangidos por aquele regime, mediante apresentação de comprovação oficial.

9.15.1. Conforme estabelecido nas obrigações contratuais, os tributos incidentes sobre o imóvel (IPTU, taxas municipais e contribuições) serão de responsabilidade da CONTRATANTE durante a vigência do contrato, enquanto a LOCADORA será responsável pelos tributos sobre os serviços de adequação e obrigações fiscais anteriores à entrega das chaves.

Atualização monetária em caso de atraso no pagamento

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

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

Onde:

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

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

Vp = Valor da parcela em atraso;

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

Tópico 10 - DAS PENALIDADES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Infrações administrativas

10.1. A LOCADORA será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações:

- Dar causa à inexecução parcial do contrato;
- Dar causa à inexecução parcial que cause grave dano à Administração;
- Dar causa à inexecução total do contrato;
- Deixar de entregar a documentação exigida;
- Não manter a proposta;
- Não celebrar o contrato quando convocado;
- Ensejar retardamento da execução sem motivo justificado;
- Apresentar declaração ou documentação falsa;
- Fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento;
- Comportar-se de modo inidôneo;
- Praticar atos ilícitos para frustrar objetivos da contratação;
- Praticar ato lesivo previsto na Lei nº 12.846/2013.

Sanções aplicáveis

10.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas as seguintes sanções:

- Advertência;
- Multa;
- Impedimento de licitar e contratar;
- Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

Critérios para aplicação das sanções

10.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

- A natureza e gravidade da infração;
- As peculiaridades do caso concreto;
- As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- Os danos causados à Administração Pública;
- A implantação de programa de integridade.

Especificação das sanções

10.4. Serão aplicadas as seguintes sanções conforme o descumprimento contratual:

- Advertência: Aplicada exclusivamente para inexecução parcial quando não se justificar penalidade mais grave;
- Multa: Não inferior a 0,5% nem superior a 30% do valor do contrato, aplicada conforme a gravidade da infração;
- Impedimento de licitar: Até 3 anos no âmbito da Administração Pública estadual;
- Declaração de inidoneidade: 3 a 6 anos em todos os entes federativos, precedida de análise jurídica.

Procedimento de aplicação

10.5. Na aplicação da sanção de multa será facultada defesa no prazo de 15 (quinze) dias úteis. Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções, dirigido à autoridade que proferiu a decisão.

Inscrição no CADIN

10.6. Serão inscritas no CADIN Estadual as pessoas jurídicas que tenham sido impedidas de celebrar ajustes com a Administração Estadual em decorrência da aplicação de sanções.

Reabilitação

10.7. As sanções de impedimento e inidoneidade são passíveis de reabilitação, na forma do art. 163 da Lei federal nº 14.133/2021.

Tópico 11 - PENALIDADES POR NÍVEL DE SERVIÇO (SLA)

11.1. Em caso de atraso na entrega das adequações estruturais do imóvel, com prazo final estabelecido em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da vigência contratual, será aplicada penalidade de natureza compensatória, no valor de **0,5% (meio por cento)** do valor mensal da locação por dia útil de atraso, limitada a **10% (dez por cento)** do valor global do contrato.

11.2. A presente penalidade é caracterizada como cláusula contratual compensatória, decorrente de descumprimento de prazos

definidos no modelo de execução do objeto, **não se confundindo com sanções administrativas previstas no Tópico 10**, e será aplicada independentemente da ocorrência de dolo ou culpa da contratada, ressalvadas causas justificadas, devidamente formalizadas e aceitas pela Administração.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE TERMO DE REFERÊNCIA:

Responsável	Função	Telefone	Email
DRAYAN BOUHID DE CAMARGO FARIAS	Integrante Requisitante	62 82661050	drayan.farias@goias.gov.br
TIAGO FERREIRA TEIXEIRA	Integrante Administrativo	62 98323908	tiago.fteixeira@goias.gov.br
JOSE SOARES NETO JUNIOR	Integrante Administrativo	62 32692068	jose.soares@goias.gov.br
LILIAM SUELLEN DE FREITAS SILVA	Integrante Técnico	62 32692562	liliamsfsilva@hotmail.com
AGUIMAR BATISTA DA SILVA SOBRINHO	Integrante Administrativo	62 32018767	aguimar.sobrinho@goias.gov.br