

RETORNO DE DILIGÊNCIA

NOTA DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO - RETIFICAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE ETP E TR

Trata-se de procedimento de contratação, com fundamento em Inexigibilidade de licitação, cujo objeto é **Locação, na modalidade *built to suit*, do imóvel situado na Praça Almirante Tamandaré, Qd. D7, Lt. 44E, nº 990, Setor Oeste, Edifício Comercial Eutália, neste município de Goiânia/GO, a ser celebrado entre o Estado de Goiás, por intermédio da Secretaria de Estado da Economia, e a pessoa jurídica Eutália Participações Ltda.** O processo administrativo da contratação tramita pelo SISLOG - Sistema de Logística de Goiás, sob identificador nº 114955, relacionando-se ao Processo SEI nº 202500005019249.

Visando o saneamento de possíveis transtornos futuros, aguçado por revisão e reanálise processual motivada pela [Recomendação de Diligência \(204476\)](#), intentando transparência e eficiência na contratação em tela, foram tratados os seguintes pontos:

DILIGÊNCIAS	PROVIDÊNCIAS ADOTADAS
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (parágrafos 2.37. e 2.38)	
itens 2.2. e 2.3., <u>o objeto desta contratação não se trata de "objeto comum", mas sim de imóvel singular</u> , a manutenção da definição do objeto comum pode comprometer a coerência das justificativas apresentadas para inexigibilidade de licitação;	A redação dos referidos itens 2.2 e 2.3 foi remodelada para: "2.2. O objeto a ser contratado é de Singular, assim considerado por se tratar da locação de imóvel com características únicas de localização, infraestrutura e adequações técnicas, que tornam inviável a competição, conforme previsto no inciso V do art. 74 da Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021. As especificações e requisitos estão objetivamente definidos no Termo de Referência, com base nas necessidades específicas da Superintendência de Tecnologia da Informação – STI. 2.3. A solução adotada trata-se de objeto singular, pois: 2.3.1. trata-se de imóvel específico, com características singulares e exclusivas para atender às finalidades institucionais da STI; 2.3.2. apresenta localização estratégica e estrutura compatível com as necessidades complexas de um centro governamental de tecnologia da informação; 2.3.3. exige adequações estruturais e técnicas pré-definidas e validadas por área técnica especializada, não disponíveis em imóveis genéricos do mercado; e 2.3.4. a seleção da solução está condicionada à aderência plena do imóvel às demandas operacionais e estratégicas da unidade, o que torna inviável a substituição por alternativas comuns ou padronizadas no mercado."
<u>não consta como evidência anexa aos autos, o memorial descritivo</u> citado no item 2.7.2., o qual deve relacionar as intervenções previstas para a adequação do imóvel e o seu custo estimado, com respaldo técnico da Gerência de Engenharia da pasta;	Foi incluído o memorial descritivo nos Autos e mencionado no corpo do item 2.7.2 do ETPs: Evidência do ETP (204544)
	Alterado item 6.6 do ETPs para:

no item 6.6., cumpre enfatizar que o olhar sustentável pode se voltar para boas práticas na realização de obras e serviços de engenharia relacionados à adaptação do imóvel locado, sobretudo sobre a destinação adequada dos resíduos sólidos de construção civil, desse modo, cumpre à área técnica da pasta apontar as práticas sustentáveis que julgar necessárias, dentre outras medidas apontadas pelo item 6.1.5. do Termo de Referência (196868);	"6.6. Os requisitos de sustentabilidade deverão ser observados sempre que possível, especialmente nas obras e serviços de engenharia relacionados ou não à adaptação do imóvel locado e possíveis reformas. Práticas sustentáveis que julgam-se pertinentes, tais como: • a destinação ambientalmente adequada dos resíduos sólidos da construção civil; • o uso racional de recursos hídricos e materiais de construção; • a adoção de soluções que promovam eficiência energética, como sistemas de climatização com selo Procel A ou iluminação LED; • e demais critérios que contribuam para a redução de impactos ambientais e a melhoria da eficiência no uso dos recursos públicos." Ajustado também a correlação no TR referente ao item 6.1.5: "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."
o item 7.2. informa o prazo pretendido para a conclusão do procedimento de contratação, muito embora não se trata de prazo peremptório para Administração pública, mas apenas de uma etapa do planejamento;	Foi remodelada a redação para mantém o cronograma como referência técnica sem vincular prazo peremptório, uma vez que trata-se de data estimada desejável: "7.2. Para fins de planejamento e viabilização do cronograma de reformas e da futura ocupação do imóvel pela Superintendência de Tecnologia da Informação – STI, estima-se que o contrato deverá ser assinado preferencialmente até 31/05/2025. Ressalta-se que esse prazo não configura obrigação legal peremptória, tratando-se apenas de etapa estimada do planejamento administrativo, contudo trata-se de marco referencial adotado com base na previsão de seis meses para a execução das adequações estruturais

	necessárias, como seguem:"
aparentemente, o item 7.2.5. está em conformidade com o Despacho nº 640/2024/ECONOMIA/GESER (196674), o qual informa o prazo para transferência de link de dados e telefonia em até 60 (sessenta) dias;	Ok. Como o período de adaptação de 6 meses é significativo, resta inalterado portanto o prazo de 60 dias no ETPs contudo fica sugerido ao gestor do Contrato verificar junto a GESER se o prazo para transferência de link de dados será efetivamente de 60 dias ou se deverá ser revisado, para 90 dias por exemplo.
o item 7.2.6 cita que os serviços de vigilância e segurança armada já estão sendo adequados para suprir a demanda, "conforme Despacho anexo" - o qual, todavia, não foi incluído aos autos, até o momento, sem prejuízo de que as providências administrativas sejam tomadas após a celebração do contrato, no prazo de 6 (seis) meses previstos para execução dos serviços de adaptação;	7.2.6. Os serviços de vigilância e segurança armada, bem como os postos de funcionários terceirizados de limpeza e recepção, serão adequados conforme a demanda do imóvel. A Gerência de Apoio Administrativo e Logístico/GEALS acompanhará a implementação dessas medidas de forma coordenada, observando o cronograma da ocupação do imóvel. Em relação aos de postos de funcionários terceirizados de limpeza, a nova contratação relativa a esse objeto já abarcou essa nova demanda advinda dessa locação com 03 (três) auxiliares de serviços gerais e 1 (uma) recepcionista ou mais profissionais que sejam necessários.
falta assinatura da integrante técnica no ETPS, a qual deverá ser providenciada;	Ok, todas as assinaturas serão providenciadas, essencialmente nas versões retificadas dos documentos finais: ETPs retificado: 204539, TR retificado: 204540.
quanto ao prazo de amortização dos investimentos, entende-se que o item 2.12.2 aponta de forma clara que será realizada em 54 (cinquenta e quatro) parcelas, juntamente com o valor do aluguel;	Ok.
embora dispensada a análise de contratações correlatas ou interdependentes na versão simplificada do ETP, entende-se relevante mencionar se parte do prédio já é ocupado por outras unidades administrativas do órgão e o processo relativo à locação, se for o caso;	Foi acrescentado o seguinte item: 3.5.2. Ressalta-se que o imóvel será integralmente destinado à Superintendência de Tecnologia da Informação – STI, comportando, entretanto, diversas gerências internas subordinadas à própria STI, como GESER, GESUT, GEDIA, GESRE e GESCT, conforme descritos de adequação do edifício: Memorial Descritivo (Evidência do ETP 204544), Layout (Evidência do ETP 204661), Projeto Executivo e Projetos Complementares (Evidência do ETP 204664). Este item elucida o cenário contextual.
<u>é de extrema importância ressaltar que o memorial descritivo dos serviços deve ser completo e constar dos autos como condição sine qua non para a celebração do ajuste, , pois integra a própria definição do objeto, refletindo diretamente no preço e nas obrigações assumidas pelas partes. Trata-se de peça técnica essencial e de alta relevância nas contratações buil to suit, sendo imprescindível para a gestão contratual. Cumpre alertar que falhas na descrição dos serviços ou na formulação dos custos de implantação podem desencadear, por um lado, a necessidade de acréscimos contratuais ou, por outro, a evidência de sobrepreço com prejuízos ao erário. Portanto, para atender as exigências estabelecidas pelo art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, todas as adaptações necessárias devem estar elencadas e bem identificadas, incluindo</u>	Foi acrescentado o seguinte item: 3.5.2. Ressalta-se que o imóvel será integralmente destinado à Superintendência de Tecnologia da Informação – STI, comportando, entretanto, diversas gerências internas subordinadas à própria STI, como GESER, GESUT, GEDIA, GESRE e GESCT, conforme descritos de adequação do edifício: Memorial Descritivo (Evidência do ETP 204544), Layout (Evidência do ETP 204661), Projeto Executivo e Projetos Complementares (Evidência do ETP 204664). Este item elenca o documento

"os custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização" (inciso I).	fundamental mencionado (memorial descritivo, peça que por si só é abrangente), e complementa com demais documentos do espectro técnico.
TERMO DE REFERÊNCIA (parágrafos 2.45 a 2.47)	
no item 2.4., corrigir a característica do objeto, haja vista que se trata de bem de natureza singular;	Corrigida a redação para: "Singular, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar."
no item 2.6. e no item 4.1., a complementação do descritivo do objeto com a identificação dos andares e salas que estão sendo locados pois, aparentemente, não se trata da integralidade do imóvel;	Foi incrementado no corpo do item 2.6: "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." Foi editado o item 4.1: "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)."
o item 4.3. deve estar fundamentado e guardar pertinência com o memorial descritivo pendente de juntada nestes autos, nesse sentido reitera-se a fundamentação do parágrafo 2.38 deste Parecer;	Edição do enunciado em 4.3, fazendo menção explícita do Memorial Descritivo e elencando as intervenções listadas posteriormente de forma a deixar claro que não são limitantes. 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.
item 4.4, retificar a vigência contratual, a qual deve ser contada a partir da publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);	Editado: 4.4. O prazo de vigência contratual será de 60 (sessenta) meses consecutivos, contados a partir da publicação do extrato 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.
acrescentar o título Tópico 6 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO, antes do item 6.1.;	Atendido.
verificar duplicidade do tópico "MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO"	Mantido o título apenas no Tópico 7, eliminando assim a duplicidade dos títulos "MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO".
	Editado item 7.1.2: "Ressarcir a LOCADORA dos valores despendidos para adaptação do

no item 7.1.2., considerando que a locadora tem prazo de 6 (seis) meses para realização das adaptações e entrega das chaves, o primeiro pagamento relativo ao aluguel e parcela de ressarcimento pela locatária deve se dar "a partir do sétimo mês de contrato", logo sugere-se a revisão do item 7.1.2.;	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"
itens 7.1.4. e 7.1.8. estabelecem o pagamento do imposto predial territorial urbano - IPTU a cargo do ente público locatário, nesse aspecto importante verificar que a Lei federal nº 8.245 (Lei do Inquilinato) estabelece, como regra geral, que tal obrigação permanece com o locador proprietário do imóvel, não obstante a Lei admite que o contrato pode contemplar "disposição expressa em contrário"; sendo assim, a inversão do comando geral da lei está no âmbito da autonomia da vontade da relação entre as partes, estando a área técnica ciente de que não há consenso sobre a incidência de imunidade tributária recíproca sobre o imóvel de particular locado ao ente público, sendo temerário entendimento <i>a contrario sensu</i> dos Recursos Extraordinários REs 594015^[6] e 601720^[7], sob pena de ofensa ao pacto federativo, haja vista que <i>"a repartição de competências e de receitas tributárias configura um dos pilares da autonomia dos entes"</i> (STF, RE 591033, DJ 24/02/11)^[8], permanecendo a disposição atual, a Administração contratante deverá arcar com o ônus do IPTU;	Foram editados os itens 7.1.4 e 7.1.8 no intuito de deixar bem claro que é permitido que o contrato transfira esse encargo ao inquilino (locatário), desde que isso esteja expressamente previsto e que essa inversão foi feita conscientemente pela Administração e registrar que há divergência doutrinária/jurisprudencial sobre se a Administração tem ou não imunidade nesse caso, mas que a Administração está ciente de que assumirá esse custo. 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; 7.1.8. 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.
no item 7.2., sugere-se a inclusão da obrigação relativa às práticas sustentáveis indicadas pela Lei estadual nº 21.826/2023;	Foi incluído no tópico 7.2 o subitem 7.2.15: 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.
no tópico 9: tornar visível o título do tópico; corrigir a numeração do item 9.11.1; no título que precede o item 9.16, substituir "reajuste" por "atualização monetária";	Atendido.
	Foi removido o inciso "Multa por atraso na entrega: 0,33% do valor mensal da locação por dia de atraso, até o limite de 10% do valor mensal, com carência de 60 dias para dilação

no tópico 10: tornar o título visível; no item 10.4, inciso III, rever a disposição de "multa por atraso na entrega", porque se insere na hipótese de descumprimento parcial do contrato, pelo que incidiria a multa estabelecida no inciso II, a qual não pode ser inferior a 0,5% do valor do contrato (art. 156, §3º, da Lei federal nº 14.133/2021), caso seja considerada como uma espécie aplicável apenas no contexto desta contratação para o atraso na entrega das adequações estruturais, é imprescindível que seja adotado, ao menos, o percentual mínimo estabelecido pela lei para o gênero "multa"; por outro lado, caso se trate de acordo de nível de serviço, deve ser tratado em campo próprio, não se confundindo com sanções administrativas;	justificada" e renumerado os demais Incisos do tópico 10.4. Foi incorporada à estrutura do TR, o novo 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. Explicação: A penalidade por atraso na entrega das adequações estruturais do imóvel, inicialmente incluída no item 10.4, inciso III, junto às sanções administrativas, foi realocada para um novo tópico (Tópico 11 – Penalidades por Nível de Serviço), a fim de refletir sua real natureza jurídica. Trata-se de uma cláusula penal compensatória, relacionada ao descumprimento de prazos estabelecidos no modelo Built to Suit, o que caracteriza uma quebra de nível de serviço e não uma infração administrativa nos termos da Lei nº 14.133/2021. Manter essa penalidade no campo das sanções poderia gerar insegurança jurídica, especialmente por fixar multa inferior ao mínimo legal de 0,5% previsto no art. 156, §3º da referida lei. Com a mudança, preserva-se a coerência contratual, evita-se confusão com o regime sancionatório e reforça-se a segurança jurídica da contratação, permitindo melhor acompanhamento e aplicação prática durante a gestão do contrato.
ORÇAMENTO ESTIMADO (2.52.)	
	Foi providenciado o documento SEI nº 75962582 (processo SEI nº 202500004015018) devidamente assinado referente a Planilha de Custos. O mesmo documento compõe agora os autos do processo SISLOG: Evidência do Orçamento Estimado

A relação de serviços e materiais é descrita na planilha de custos indicada pelo link: planilha_de_custos_ti_75236741277b43cbb3cb3f90454b52b5.pdf. Todavia, recomenda-se fortemente que o documento seja incluso aos autos como anexo e que dele conste assinatura do responsável pela sua elaboração. Da mesma forma, o link do laudo de avaliação informado na tabela do item 1 do orçamento estimado deve ser corrigido, pois não se coaduna com o documento apresentado nos autos (196714).	(206359). Foi providenciado a versão 2 do orçamento estimado com as devidas correções: Orçamento Estimado (206116). Nesta versão do orçamento estimado o link foi substituído pela devida referência da planilha nos Autos e o Laudo referenciado no item 1 foi corrigido (Versão do Laudo 091/2025, conforme demais documentos). Faça-se também a ressalva que devido a questões de arredondamento do sistema SISLOG, o valor total de referência do item 2 restou em R\$ 5.018.663,88, o que abarca o valor R\$ 5.018.663,49.
---	--

Além das pontuações acima, foram revisados os seguintes pontos:

- › ETPs: O parágrafo 2.6 com frase em duplicidade “A locação continuada evita a necessidade de constantes mudanças de endereço...”
- › ETPs: No item 1.5 “justifica-se pela necessidade de de locação...” Remoção da duplicação do “de”.
- › TR: Foi acrescentado no "Tópico 2: Definição do Objeto" os itens na tabela **2.7. Benefícios de eventuais prorrogações e 2.8. Ciclo de vida do objeto.**
- › TR: 5.2 – Justificativa, repetição: “necessidade de de locação”, corrigido para para: “necessidade de locação”.
- › Para reforçar a necessidade de validação do laudo, quando o imóvel estiver reformado, nos termos do item 2.19, prioritariamente para a minuta contratual e subsidiariamente para o TR, foi acrescido o Parágrafo único no Inciso I do item 5.5.1: **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.

Informamos as novas versões dos documentos com as correções ministradas:

ETPs retificado: [204539](#)
TR retificado: [204540](#)

Goiânia, 16 de junho de 2025

Responsável	Função	Telefone	Email
AGUIMAR BATISTA DA SILVA SOBRINHO	Integrante Administrativo	(62) 3269-2068	aguimar.sobrinho@goias.gov.br