

MINUTA DE CONTRATO

Concorrência nº 345/2026 Processo Sislog nº 120732/2026

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE ESTRUTURAÇÃO, CONSTITUIÇÃO E FUNCIONAMENTO DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente Contrato, as partes (cada, uma “Parte” e, conjuntamente, as “Partes”):

- (a) **ESTADO DE GOIÁS** pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 01.409.580/0001-38, por intermédio da Secretaria de Administração, inscrita no CNPJ sob o nº 02.476.034/0001-82, com sede administrativa na Rua 82, nº 400, Palácio Dr. Pedro Ludovico Teixeira, 7º andar, Setor Central, Goiânia - Goiás, CEP: 74015-908, neste ato representado pelo [cargo], Sr. [=] [qualificação] (doravante denominada “Estado” ou “Contratante”);
- (b) **[ADMINISTRADOR]**, [--], com sede no município de [=], estado de [=], na [=], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [=], neste ato representada na forma de seu [=] pelo seu [cargo], Sr. [=] [qualificação] (doravante denominado “Administrador”); e
- (c) **[GESTOR]**, [--], com sede no município de [=], estado de [=], na [=], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [=], neste ato representada na forma de seu [=] pelo seu [cargo], Sr. [=] [qualificação] (doravante denominado “Gestor”);
- Administrador e Gestor são denominados conjuntamente como “Contratados”.

Considerando que:

- (i) os Contratados participaram da licitação prevista no Edital nº 345/2026 e foram declarados vencedores;
- (ii) a licitação teve por objeto a contratação de consórcio, de participação obrigatória, composto por administrador fiduciário autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e gestor profissional habilitado, para prestação de serviços técnicos especializados de estruturação final, constituição e funcionamento de Fundo de Investimento Imobiliário – FII, com base nas premissas, diretrizes e estudos constantes do relatório elaborado pelo IBAP;
- (iii) os estudos de viabilidade técnica, econômica, financeira e imobiliária foram previamente elaborados pelo IBAP, cabendo aos Contratados utilizá-los como referência obrigatória para a estruturação final do FII, admitidos apenas ajustes técnicos, jurídicos, regulatórios ou operacionais devidamente justificados, desde que não impliquem alteração substancial da modelagem originalmente adotada;
- (iv) a remuneração dos Contratados não será suportada diretamente pela Administração Pública, mas exclusivamente pelo FII, após sua constituição e início de funcionamento, nos termos do regulamento e dos demais documentos constitutivos do fundo; e
- (v) as Partes celebram o presente Contrato de acordo com a Lei federal nº 14.133/2021, com o Decreto estadual nº 10.207/2023, com o Decreto estadual nº 10.359/2023, com a Lei nº 8.668/1993, com a Resolução CVM nº 175/2022, especialmente seu Anexo Normativo III, com a Lei nº 24.387/2026, com o Edital, com o Projeto Básico e com os demais documentos integrantes do processo administrativo;
- Têm entre si justo e contratado o presente Contrato, que será regido pelas cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

- 1.1.** Para os fins deste Contrato, salvo disposição expressa em contrário, os termos, expressões e definições constantes do Edital e do Projeto Básico, quando utilizados neste Contrato com iniciais maiúsculas, terão os significados a eles atribuídos nos referidos documentos.
- 1.2.** Para fins deste Contrato, entende-se por Fundo ou FII o Fundo de Investimento Imobiliário a ser constituído com base nas premissas, diretrizes e estudos constantes do relatório elaborado pelo IBAP, observada a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
- 1.3.** Para fins deste Contrato, a expressão “Serviços” compreende exclusivamente as atividades de estruturação final, constituição e implantação inicial do FII, nos termos deste Contrato e do Projeto Básico, não abrangendo o período posterior ao início de funcionamento do FII como objeto deste contrato administrativo.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

- 2.1.** Constitui objeto do presente Contrato a prestação de serviços técnicos especializados de estruturação final, constituição e implantação inicial de Fundo de Investimento Imobiliário – FII, cujas cotas serão integralizadas em espécie e com imóveis indicados nos

documentos da contratação, em conformidade com o Edital e o Projeto Básico, a proposta apresentada pelos Contratados e a regulamentação aplicável.

2.1.1. Os Serviços deverão ser executados com base nas premissas, diretrizes e estudos constantes do relatório elaborado pelo IBAP, que constituem referência obrigatória para a estruturação final do FII, sem prejuízo de ajustes técnicos, jurídicos, regulatórios ou operacionais devidamente justificados e necessários à adequação da estrutura à regulamentação da CVM.

2.1.2. As condições previstas neste Contrato, no Edital e no Projeto Básico e na proposta vencedora servirão de referência obrigatória para a elaboração do regulamento do FII e dos demais documentos constitutivos do fundo, observada a regulamentação aplicável.

2.1.3. A fase operacional subsequente à constituição regular do FII e à integralização inicial de cotas não constitui objeto do presente Contrato administrativo, devendo ser disciplinada pelo regulamento do fundo, pelos demais documentos constitutivos e pela regulamentação aplicável da CVM.

2.1.3.1. A atuação futura do Administrador e do Gestor no âmbito do FII, após a conclusão do objeto deste Contrato, não decorrerá deste Contrato administrativo, mas de relação jurídica autônoma estabelecida com o próprio Fundo, nos termos do regulamento, dos demais documentos constitutivos e da regulamentação da CVM. Este Contrato regula exclusivamente as obrigações relativas à estruturação final, constituição e início de funcionamento do FII.

2.1.4. O objeto contratual deverá ser executado de modo a viabilizar a constituição regular do FII, a obtenção de registro perante a CVM e a implantação operacional inicial do fundo, incluindo os atos necessários à primeira subscrição e integralização de cotas.

2.2. Descrição Detalhada dos Serviços e Entregáveis (Produtos Incorporados do PB):

2.2.1. Fase 01: Elaboração de Documentação do FII: Inicia-se com a assinatura deste Contrato Administrativo e termina com a obtenção do registro do FII na CVM, compreendendo:

- a) Apresentação de plano de trabalho e cronograma detalhado das atividades;
- b) Detalhamento das características intrínsecas e regras de funcionamento do FII;
- c) Seleção de escritório de advocacia para a organização e elaboração da documentação constitutiva (instrumento de constituição, regulamento, boletim de subscrição, acordo operacional entre o administrador e o gestor);
- d) Pedido e acompanhamento regulatório do registro do FII na CVM;
- e) Obtenção de inscrições fiscais (CNPJ) e demais providências operacionais iniciais.

2.2.2. Fase 02: Estruturação do FII: Inicia-se com a obtenção de registro na CVM e encerra-se com a subscrição das cotas pelo Estado de Goiás, compreendendo:

- a) Seleção da empresa de auditoria independente, com observância dos parâmetros previstos no regulamento, com as condições negociadas para prestação dos serviços correspondentes;
- b) elaboração de estratégia de rentabilização dos ativos imobiliários do FII;
- c) cronograma estimado de aportes de recursos e dos ativos imobiliários no FII;
- d) divulgação do anúncio de início da primeira emissão de cotas do FII;
- e) celebração do boletim de subscrição do FII junto ao Estado;

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO E RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS

3.1. Os Contratados iniciarão a execução dos Serviços a partir da vigência desse Contrato, observando o disposto neste instrumento, no Edital e no Projeto Básico, na proposta apresentada e na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário. A vigência deste Contrato Administrativo iniciar-se-á um dia após a sua regular divulgação e publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), nos termos da legislação federal vigente.

3.2. A execução dos Serviços será organizada em duas fases sucessivas: Produto 1, correspondente à estruturação final e constituição do FII; e Produto 2, correspondente à implantação inicial do FII e à primeira subscrição e integralização de cotas.

3.3. O Produto 1 compreenderá, no mínimo, a consolidação das premissas constantes do relatório IBAP, a definição final da estrutura jurídica, regulatória e operacional do FII, a elaboração da minuta do regulamento, dos documentos constitutivos e dos demais documentos necessários ao pedido de registro do FII perante a CVM.

3.4. O Produto 2 compreenderá, no mínimo, os atos necessários ao início de funcionamento do FII, incluindo a organização operacional do fundo, a contratação ou indicação dos prestadores necessários, à implementação da governança prevista nos documentos constitutivos, o apoio aos atos de subscrição e integralização de cotas e a comprovação das providências necessárias à implantação inicial do FII.

3.5. Os Produtos 1 e 2 serão submetidos à análise da Contratante, que poderá aprová-los, solicitar complementações ou determinar correções, observado o procedimento de recebimento previsto no Projeto Básico.

3.6. Do Modelo de Execução e do Cronograma de Implementação:

3.6.1. A execução do objeto contratado seguirá rigorosamente as seguintes etapas e prazos, computados em dias corridos, excluído o dia do começo e incluído o do vencimento:

- a) Fase 01 — Contratação do escritório de advocacia: até 10 (dez) dias corridos;

- b) Fase 01 — Elaboração dos documentos constitutivos pelo escritório: até 15 (quinze) dias corridos;
- c) Fase 01 — Revisão documental pelos prestadores e equipe de fiscalização: até 30 (trinta) dias corridos;
- d) Fase 01 — Assinatura dos documentos da Fase 01: até 2 (dois) dias corridos;
- e) Fase 01 — Obtenção do Registro do FII na CVM e B3 (se aplicável): até 1 (um) dia corrido;
- f) Fase 02 — Contratação dos demais prestadores e auditoria independente: até 10 (dez) dias corridos;
- g) Fase 02 — Auditoria jurídica dominial e elaboração da estratégia de rentabilização: até 30 (trinta) dias corridos;
- h) Fase 02 — Relatório circunstanciado de regularização e cronograma definitivo de aportes: até 10 (dez) dias corridos;
- i) Fase 02 — Registro da Emissão de Cotas do FII na CVM: 1 (um) dia corrido;
- j) Fase 02 — Assinatura formal dos boletins de subscrição: até 2 (dois) dias corridos.

3.6.1.1. Da Ordem de Serviço e Início do Cronograma

3.6.1.1.1. O início da execução dos serviços contratados ficará estritamente condicionado à emissão e ao recebimento formal da respectiva Ordem de Serviço (O.S.) expedida pelo Gestor ou Fiscal do Contrato

3.6.1.1.2. O prazo total de execução estipulado no cronograma desta contratação (111 dias corridos para as Fases 1 e 2) começará a ser computado a partir da emissão da Ordem de Serviço.

3.6.1.1.3. Nenhum serviço prestado pelo consórcio contratado antes da emissão formal da Ordem de Serviço será reconhecido ou atestado pela Administração Pública, sendo de inteira responsabilidade e risco do contratado qualquer mobilização antecipada.

3.6.2. Considerar-se-á concluída a execução da **Fase 01** mediante a comprovação, cumulativa e satisfatória à Contratante, do atendimento de todos os seguintes requisitos e entregáveis: (I) a contratação do escritório de advocacia pelo FII; (II) a elaboração dos documentos pelo escritório de advocacia, contemplando o regulamento do FII, o instrumento particular de constituição do FII, o contrato de distribuição das cotas, a minuta de boletim de subscrição e compromisso de investimento, o anúncio de início e de encerramento da oferta de cotas e o acordo operacional do FII, observadas as Resoluções CVM nº 160/2022 e nº 175/2022; (III) a assinatura dos documentos da Fase 01, com a disponibilização do instrumento de constituição no site da CVM; e (IV) o envio do comprovante de registro do FII na CVM e o deferimento da admissão na B3, se aplicável.

3.6.3. Considerar-se-á concluída a execução da **Fase 02** mediante a comprovação, cumulativa e satisfatória à Administração Pública, do atendimento de todos os seguintes requisitos e entregáveis: (I) a contratação dos demais prestadores de serviços do FII, conforme a regulamentação aplicável; (II) o envio de relatório de auditoria jurídica assinado pelo escritório de advocacia acerca da regularidade dominial dos ativos imobiliários, endereçado ao administrador e à Administração; (III) o envio de estudo de viabilidade econômico-financeira assinado pelo gestor contendo a estratégia de rentabilização dos ativos imobiliários do FII; (IV) o registro da emissão de cotas do FII na CVM, mediante divulgação de Anúncio de Início no Sistema SER pelo administrador na qualidade de distribuidor; e (V) a assinatura dos boletins de subscrição celebrados entre a Administração ou demais investidores e o administrador do FII.

3.7. Do Local de Entrega ou Prestação de Serviços:

3.7.1. Os serviços serão prestados de forma híbrida, ou seja, de forma remota, majoritariamente, e, sempre que necessário, a Contratante se reserva no direito de convocar a licitante para prestar seus serviços de maneira presencial, em qualquer localidade do Estado de Goiás.

3.7.2. Todos os custos diretos e indiretos envolvidos no deslocamento da licitante correrão exclusivamente às suas expensas e deverão estar contidos, invariavelmente, em sua proposta de preços específica.

3.7.3. Todos os produtos deverão ser entregues de forma digital à Contratante, sempre que aplicável, ainda que realizados mediante prestação de serviço presencial.

3.8. Da Dinâmica de Entrega ou Prestação de Serviço:

3.8.1. Para fins de fiscalização, controle e adequada formalização da execução contratual, a contratada apresentará relatórios técnicos correspondentes à conclusão de cada etapa executada e/ou à entrega de cada produto previsto, contendo a descrição detalhada das atividades desenvolvidas, das providências adotadas, dos documentos produzidos e do estágio de implementação da estrutura do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), assegurando a rastreabilidade das entregas, a transparência da execução contratual e a adequada documentação dos atos praticados.

3.8.2. Na hipótese de rescisão contratual, encerramento antecipado da execução ou substituição dos prestadores de serviço, a contratada apresentará relatório técnico consolidado contendo o histórico da execução contratual, a consolidação das atividades desenvolvidas, a situação atual da estrutura do FII, os atos regulatórios praticados, os documentos produzidos e os demonstrativos da evolução operacional, patrimonial e financeira do fundo durante o período de atuação do administrador fiduciário e do gestor.

3.8.3. Os procedimentos de encerramento, sucessão ou transição operacional da execução contratual compreenderão a transferência integral de informações, bases de dados, documentos técnicos, registros regulatórios, instrumentos constitutivos, documentos societários e demais elementos necessários à continuidade operacional, regulatória e administrativa do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), observadas as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários — CVM.

3.9. Das Reuniões de Alinhamento:

3.9.1. Deverão ser realizadas reuniões de *checkpoint* quinzenais, entre pessoa designada pela contratada e pessoa designada pela contratante, para alinhamento da execução dos produtos, tomada de decisões e eventuais realizações de ajustes no escopo e no cronograma.

3.9.2. Em todas as reuniões realizadas, a contratada deverá apresentar detalhadamente o andamento da execução dos produtos, bem como o *feedback* de sua atuação profissional.

3.10. Do Recebimento Formal dos Serviços:

3.10.1. Recebimento provisório – mediante protocolo da entrega formal dos produtos pelos prestadores de serviços, acompanhados dos respectivos documentos, ocasião em que a equipe de fiscalização designada registrará o cumprimento da obrigação de entrega.

3.10.2. O recebimento definitivo ocorrerá após a análise de conformidade técnica, jurídica, regulatória e operacional pela Contratante, verificada com base nos critérios objetivos previstos no Edital e no Projeto Básico, no relatório elaborado pelo IBAP e na regulamentação da CVM. O cumprimento da obrigação contratual relativa ao respectivo produto somente será considerado efetivado após a emissão do Termo de Recebimento Definitivo pelo gestor do contrato, no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias contados da lavratura do recebimento provisório, nos termos do art. 140 da Lei nº 14.133/2021.

3.10.3. Caso sejam identificadas falhas, inconsistências, omissões ou insuficiências que prejudiquem a utilização dos Produtos, os Contratados serão formalmente notificados para realizar as correções, complementações ou ajustes necessários no prazo de até 10 (dez) dias corridos, sem ônus adicional para a Administração

3.11 Da Comunicação entre as Partes:

3.11.1. As comunicações entre a Contratante e os prestadores de serviços ocorrerão preferencialmente por escrito, admitindo-se a utilização de mensagens eletrônicas, inclusive por meio de correio eletrônico institucional (e-mail) ou de notificações registradas no Sistema SISLOG ou SEI destinadas a essa finalidade.

3.11.2. Tais comunicações só serão consideradas válidas e eficazes desde que realizadas pelo Gestor do Contrato Administrativo, fiscal designado ou respectivos substitutos formalmente designados, assegurada a rastreabilidade, integridade e comprovação das comunicações realizadas.

3.12. Da Reunião Inicial do Contrato:

3.12.1. Após a assinatura do Contrato Administrativo, a Contratante poderá convocar o consórcio contratado para reunião inicial de alinhamento técnico-operacional, destinada à apresentação do Plano de Gestão do Contrato.

3.12.2. A reunião inicial poderá contemplar: (a) Cronograma de entrega dos produtos, admitida a definição de marcos e prazos distintos daqueles inicialmente previstos neste Projeto Básico, desde que mediante consenso entre as partes, formalização da proposta de alteração e demonstração de sua pertinência técnica e operacional; (b) Periodicidade de reuniões para acompanhamento dos serviços; (c) Fluxo de comunicação formal e providências em caso de não conformidade.

3.12.3. A metodologia de avaliação, os indicadores de qualidade, os critérios de recebimento e os demais tópicos correlatos deverão estar expressamente definidos no Projeto Básico, sendo admitida sua revisão após a reunião inicial do contrato, desde que devidamente justificada e demonstrada sua necessidade.

3.13. O Registro de Ocorrências:

3.13.1. Todas as ocorrências relacionadas à execução contratual — tais como falhas de consistência técnica, atrasos na entrega ou necessidade de ajustes metodológicos — deverão ser formalmente registradas pelo Gestor e imediatamente comunicadas aos prestadores de serviços para as devidas providências de regularização.

3.13.2. Serão registradas todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, contendo a descrição minuciosa do que for julgado necessário para a célere regularização das faltas ou dos defeitos observados pela equipe de fiscalização.

3.14. A aprovação dos Produtos pela Contratante não afasta a responsabilidade técnica, fiduciária, regulatória e profissional dos Contratados pela correção, suficiência e adequação dos documentos apresentados e das providências adotadas.

3.15. O acompanhamento e a fiscalização exercidos pela Contratante não excluem nem reduzem a responsabilidade dos Contratados por falhas, inconsistências, omissões, desconformidades regulatórias ou inadimplemento das obrigações assumidas.

3.16. A integralização de cotas representativas dos imóveis poderá ocorrer de forma progressiva ao longo da vida do FII, nos termos do regulamento e do plano de negócios, não constituindo obrigação do presente Contrato administrativo após a implantação inicial do fundo.

3.17. A conclusão do Produto 2 e o recebimento definitivo do objeto contratual não implicam a integralização de todos os imóveis indicados nos documentos da contratação, mas apenas a implementação das condições iniciais de funcionamento do FII e a realização dos atos necessários à primeira subscrição e integralização de cotas.

CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO E DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

4.1. O valor total do presente contrato, de acordo com a Proposta Comercial da CONTRATADA, é de [valorTotalContratado].

4.2. Os preços contratados, de acordo com a Proposta Comercial da CONTRATADA, são: [XXX]

Componente	Base de cálculo	Período (meses)	Valor estimado (R\$)
Remuneração de estruturação	Valor fixo	—	R\$ 200.000,00
Taxa de	R\$ xx/mês	xx	

administração (mínimo mensal)			
Taxa de Administração - Variável	x,xx%aa sobre o PL do FII, observado o mínimo mensal	xxx	
Taxa de gestão — mínimo mensal	R\$ xx/mês	xx	
Taxa de Gestão - Variável	x,xx%aa sobre PL do FII, observado o valor mínimo mensal	xxx	
TOTAL ESTIMADO			R\$

CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA E DAS PRORROGAÇÕES

- 5.1. O prazo de vigência deste Contrato compreenderá o período necessário à execução sucessiva do Produto 1 e do Produto 2, conforme cronograma previsto no item 3.6.1, observado o prazo máximo de 4 meses.
- 5.2. O Produto 1 deverá ser concluído no prazo máximo indicado no cronograma previsto no item 3.6.1, contado da assinatura e publicação deste Contrato, com a apresentação da versão definitiva do regulamento do FII e dos demais documentos necessários ao pedido de registro do fundo perante a CVM.
- 5.3. O Produto 2 deverá ser concluído no prazo máximo indicado no cronograma previsto no item 3.6.1, contado da obtenção do registro do FII perante a CVM, com a implantação operacional inicial do fundo e a realização dos atos necessários à primeira subscrição e integralização de cotas.
- 5.4. O Contrato será considerado cumprido e seu objeto concluído com a constituição regular do FII, a obtenção de registro perante a CVM, a implantação operacional inicial do fundo e a realização dos atos necessários à primeira subscrição e integralização de cotas.
- 5.5. A partir da conclusão do objeto contratual, a relação entre a Contratante, na qualidade de cotista, o administrador fiduciário, o gestor e os demais cotistas será disciplinada pelo regulamento do FII e pela regulamentação aplicável da CVM, não constituindo a fase operacional subsequente objeto deste Contrato administrativo.
- 5.6. Por se tratar de contrato por escopo, caso o objeto não seja concluído no prazo inicialmente previsto, a vigência será prorrogada automaticamente até a efetiva conclusão do objeto, nos termos do art. 111 da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da avaliação pela Contratante quanto à responsabilidade pelo atraso e da eventual aplicação das sanções cabíveis.
- 5.7. A prorrogação de que trata o item anterior poderá ser formalizada por termo aditivo, para fins de registro, controle e readequação do cronograma, sem prejuízo da prorrogação automática prevista em lei.
- 5.8. Caso a não conclusão do objeto no prazo previsto decorra de culpa dos Contratados, poderão ser aplicadas as sanções previstas neste Contrato, no Edital e na legislação aplicável, sem prejuízo da possibilidade de extinção contratual pela Contratante, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
- 5.9. A integralização progressiva de imóveis ou de cotas após a implantação inicial do FII não prorroga a vigência deste Contrato, devendo observar o regulamento do fundo, os demais documentos constitutivos e a regulamentação aplicável.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS CONTRATADOS

- 6.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, no Edital e no Projeto Básico e na regulamentação aplicável, os Contratados obrigam-se a:
- a) Executar os Serviços com observância das melhores práticas técnicas, jurídicas e regulatórias aplicáveis à estruturação, constituição e implantação de fundos de investimento imobiliário, assegurando a qualidade, consistência e adequação dos Produtos;
- b) Utilizar, como referência obrigatória, as premissas, diretrizes e estudos constantes do relatório elaborado pelo IBAP, admitidos apenas ajustes técnicos, jurídicos, regulatórios ou operacionais devidamente justificados, que não impliquem alteração substancial da modelagem originalmente adotada;
- c) Atuar de forma coordenada entre si, observadas as atribuições próprias do administrador fiduciário e do gestor, assegurando a adequada integração das atividades e a coerência da estrutura proposta;
- d) Alocar equipe técnica com qualificação e experiência compatíveis com a complexidade dos Serviços;
- e) Elaborar e apresentar todos os documentos e Produtos previstos neste Contrato e no Projeto Básico, nos prazos estabelecidos;
- f) Promover, sem ônus adicional para a Contratante, as correções, complementações e ajustes necessários nos Produtos, sempre que identificadas falhas, inconsistências, omissões ou desconformidades;
- g) Prestar à Contratante informações, esclarecimentos e relatórios sobre a execução dos Serviços, sempre que solicitado;
- h) Participar de reuniões técnicas com a Contratante, sempre que convocados, para acompanhamento da execução dos Serviços;
- i) Comunicar imediatamente à Contratante a ocorrência de qualquer fato que possa comprometer a estruturação, a constituição ou o

regular funcionamento do FII;

j) Adotar todas as providências necessárias à obtenção do registro do FII perante a CVM;

k) Adotar as providências necessárias ao início do funcionamento do FII, nos termos deste Contrato;

l) Submeter à aprovação da Contratante os documentos e Produtos que dependam de validação prévia, nos termos deste Contrato e do Projeto Básico;

m) Manter, durante toda a execução do Contrato, as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

n) Observar a legislação aplicável, incluindo normas da CVM, da Lei nº 8.668/1993, da Lei nº 14.133/2021, da Lei nº 13.709/2018 e demais normas pertinentes;

o) Responder pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, tributários e comerciais decorrentes da execução dos Serviços, bem como por danos causados à Contratante ou a terceiros;

p) Manter confidencialidade sobre as informações não públicas a que tiverem acesso em razão deste Contrato, nos termos da Cláusula Oitava;

q) Submeter à prévia aprovação da Contratante a substituição de profissionais indicados para a execução dos Serviços, devendo eventual substituição recair sobre profissional de qualificação igual ou superior;

r) Prestar esclarecimentos adicionais à Contratante, sem ônus, pelo prazo de até 6 (seis) meses após o encerramento deste Contrato, exclusivamente em relação aos Produtos entregues no âmbito deste instrumento;

s) Observar as normas de integridade, anticorrupção e boas práticas aplicáveis à contratação pública e ao mercado de capitais;

t) Não oferecer, prometer, dar ou aceitar vantagem indevida relacionada direta ou indiretamente ao objeto deste Contrato;

u) Comunicar à Contratante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, a ocorrência de incidente de segurança envolvendo dados pessoais, bem como adotar as medidas necessárias para sua mitigação;

v) Cumprir, no que couber, as exigências relativas a programa de integridade previstas na legislação estadual aplicável;

w) A execução do objeto contratual deverá ocorrer de forma coordenada e integrada pelo administrador fiduciário e pelo gestor de carteira integrantes do consórcio contratado, observadas as competências regulatórias, operacionais e técnicas atribuídas a cada agente nos termos da regulamentação aplicável ao mercado de capitais.

x) A execução dos serviços terá início a partir da celebração do Contrato Administrativo, compreendendo todas as atividades necessárias à estruturação, constituição e implantação inicial.

y) A execução das atividades relacionadas à implantação operacional do FII ficará condicionada à celebração do Acordo Operacional e dos demais instrumentos necessários à constituição e operacionalização do fundo, nos termos da regulamentação expedida pela Comissão de Valores Mobiliários — CVM e das condições previstas nos documentos constitutivos do FII.

z) Assumir integral e exclusivamente, às suas expensas, todos os custos necessários à constituição, estruturação e implantação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), incluindo a taxa de fiscalização da CVM, disposta na Lei nº 7.940, de 20 de dezembro de 1989, e as tarifas para admissão do FII em mercado de bolsa ou balcão organizado.

ab) Os custos mencionados no item anterior não gerarão qualquer obrigação de pagamento, reembolso, indenização, ressarcimento ou desembolso direto ou indireto por parte da Administração Pública Estadual, sendo vedada a sua posterior cobrança à Contratante ou ao Fundo de Investimento Imobiliário (FII), após sua constituição, ressalvada disposição legal superveniente em sentido contrário.

6.2. Os Contratados responderão solidariamente perante a Contratante pelo cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, sem prejuízo da responsabilidade individual de cada um no exercício de suas atribuições específicas.

6.3. Atribuições Regulatórias e Operacionais Específicas:

6.3.1. Do Administrador Fiduciário: Compete-lhe, de forma exclusiva, no âmbito de suas atribuições fiduciárias e regulatórias (em estrita observância à Resolução CVM nº 175/2022 e ao item 3.8 do Projeto Básico), a constituição, a representação legal, a supervisão e o regular funcionamento do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), englobando as seguintes atividades:

a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FII;

b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FII;

c) abrir e movimentar contas bancárias;

d) representar o FII em juízo e fora dele;

e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;

f) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento;

g) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FII, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo regulamento;

h) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do administrador; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do administrador; c) não compõem a lista

de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do administrador; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do administrador, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

i) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FII; e b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas;

j) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FII;

k) custear as despesas de propaganda do FII, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo FII; e

l) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo do FII.

m) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) o registro de cotistas; b) o livro de atas das assembleias gerais; c) o livro ou lista de presença de cotistas; d) os pareceres do auditor independente; e e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FII;

n) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

o) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do FII;

p) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo FII, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do FII e suas classes de cotas;

q) manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido no regulamento;

r) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;

s) observar as disposições constantes do regulamento; e

t) cumprir as deliberações da assembleia de cotistas.

O administrador deve prover, às suas expensas, o FII com os seguintes serviços:

u) Departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

v) Custódia de ativos financeiros;

w) Atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; e

x) Escrituração de cotas.

6.3.2. Do Gestor de Carteira: Compete-lhe a gestão profissional da carteira de ativos do FII, a execução da política de investimentos e o desenvolvimento das estratégias de monetização (em estrita observância à Resolução CVM nº 175/2022 e ao item 3.9 do Projeto Básico), englobando as seguintes atividades:

a) negociar os ativos da carteira do FII, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando o FII para essa finalidade; e

b) exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pela classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do FII;

c) analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos em ou desinvestimentos para o FII;

d) estruturar, providenciar a due diligence, quando aplicável, e executar investimentos para o FII;

e) monitorar e acompanhar cada investimento realizado pelo FII; e

f) conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do FII;

6.3.3. Das Obrigações Gerais e Técnicas dos Prestadores de Serviços (Consórcio) na Fase de Estruturação e Implantação : No exercício de suas funções contratuais e em mútua cooperação com a Administração Pública, caberá conjuntamente ao Administrador e ao Gestor:

a) Elaborar e apresentar à Contratante o Plano de Trabalho e o Cronograma Executivo detalhado de todas as atividades necessárias à estruturação final do fundo, respeitando estritamente os prazos e marcos definidos no Projeto Básico;

b) Realizar a análise crítica, a validação técnica e o aproveitamento obrigatório das premissas, diretrizes, avaliações patrimoniais e estudos de viabilidade constantes do relatório elaborado pelo IBAP, que servirá de balizador para a modelagem do FII;

c) Proceder à seleção, contratação e coordenação técnica dos prestadores de serviços essenciais à implantação inicial do fundo — incluindo o escritório de advocacia especializado para a condução dos atos de regularização dominial (Fase 01) e a empresa de auditoria independente registrada na CVM (Fase 02) —, responsabilizando-se integralmente pela qualidade técnica das entregas desses terceiros;

d) Conduzir, por meio do escritório de advocacia contratado, auditoria jurídica imobiliária minuciosa (*due diligence*) nas matrículas e históricos dos imóveis indicados para integralização, emitindo parecer individualizado que ateste a regularidade da situação dominial dos ativos e sua aptidão jurídica para transferência ao patrimônio do fundo;

e) Elaborar e entregar à fiscalização relatório circunstanciado apontando eventuais óbices jurídicos, técnicos, urbanísticos, cadastrais ou

ambientais incidentes sobre os imóveis analisados, propondo as respectivas medidas saneadoras e soluções legais para sua perfeita regularização junto aos órgãos competentes;

f) Desenvolver o estudo de viabilidade econômico-financeira específico do FII e a estratégia definitiva de rentabilização, precificação e exploração comercial dos ativos imobiliários aportados, visando maximizar a eficiência patrimonial e o retorno financeiro para o Estado de Goiás;

g) Estruturar o cronograma definitivo físico-financeiro de aportes de recursos orçamentários e de imóveis no FII, compatibilizando a velocidade de integralização com as necessidades de fluxo de caixa e manutenção do fundo;

h) Elaborar a minuta final do regulamento do FII e do instrumento particular de constituição, além do contrato de distribuição de cotas, minuta de boletim de subscrição, compromisso de investimento, anúncios de início e encerramento de ofertas, assegurando a sua plena conformidade com as Resoluções CVM nº 160/2022 e nº 175/2022 e a sua perfeita harmonização com o interesse público;

i) Protocolar, acompanhar e tomar todas as providências regulatórias cabíveis junto à CVM e, se aplicável, à B3, para a obtenção célere do Registro de Funcionamento do FII e o deferimento da admissão à negociação das cotas;

j) Efetivar os registros fiscais e cadastrais obrigatórios do fundo, providenciando a inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) e as contas de depósito iniciais imediatamente após a concessão do registro pela CVM;

k) Disponibilizar e assinar formalmente os boletins de subscrição e os compromissos de investimento, assegurando que os atos de primeira subscrição e integralização das cotas pela Administração Pública ocorram dentro dos parâmetros legais e operacionais estabelecidos.

6.4. É vedado aos Contratados transferir ou subcontratar, no todo ou em parte, a execução dos Serviços sem prévia autorização da Contratante, ressalvada a contratação de serviços acessórios compatíveis com a natureza do objeto (como o escritório de advocacia na Fase 01 e os auditores independentes na Fase 02), sob sua exclusiva responsabilidade.

6.5. Os Contratados assumem o risco de não constituição do FII por fatores de mercado, regulatórios, operacionais ou jurídicos não imputáveis à Contratante, não sendo devida qualquer remuneração pela Administração Pública nessa hipótese, sem prejuízo da aplicação das regras previstas no Edital e neste Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, no Edital e no Projeto Básico, a Contratante obriga-se a:

a) Acompanhar a execução dos Serviços, por meio de gestor e fiscal designados, avaliando a conformidade dos Produtos com as especificações estabelecidas;

b) Fornecer aos Contratados as informações, documentos e elementos necessários à adequada execução dos Serviços, especialmente aqueles relacionados aos imóveis que integrarão o FII;

c) Prestar, em tempo hábil, os esclarecimentos solicitados pelos Contratados, desde que necessários à execução do objeto;

d) Analisar os Produtos apresentados, aprovando-os, solicitando ajustes ou rejeitando-os, conforme o caso, nos termos deste Contrato e do Projeto Básico;

e) Convocar reuniões técnicas para acompanhamento da execução dos Serviços, sempre que entender necessário;

f) Comunicar formalmente aos Contratados a ocorrência de falhas, inconsistências ou descumprimento de obrigações contratuais;

g) Adotar as providências necessárias, no âmbito de suas competências, para viabilizar a constituição do FII, inclusive quanto à disponibilização de ativos imobiliários e à articulação com órgãos e entidades da administração pública;

h) Subscrever as cotas do FII, nos termos da modelagem prevista no Projeto Básico e no regulamento do fundo;

i) Promover, no âmbito de sua atuação institucional, as medidas necessárias à integralização dos imóveis no patrimônio do FII, observadas as condições jurídicas, urbanísticas e operacionais aplicáveis;

j) Exigir o cumprimento das obrigações assumidas pelos Contratados;

k) Não realizar pagamentos diretos aos Contratados pela execução dos Serviços objeto deste Contrato;

7.2. Das Obrigações Operacionais Específicas:

7.2.1.: Fornecer e disponibilizar aos Contratados, em formato digital e de maneira tempestiva, todas as informações, dados, relatórios e documentos imobiliários necessários à estruturação e implantação inicial do fundo, ressalvados aqueles classificados como sigilosos na forma da lei;

7.2.2.: Providenciar e disponibilizar as certidões de inteiro teor, certidões de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias, históricos dominiais, certidões negativas de débitos tributários municipais e estaduais, e demais documentos cartorários e cadastrais relativos aos imóveis destinados à integralização do FII;

7.2.3.: Apoiar formalmente e de modo célere, por meio de seus órgãos técnicos competentes, os atos de regularização cadastral, fiscal, edilícia, urbanística, cartorária ou ambiental incidentes sobre os imóveis da carteira, cuja necessidade venha a ser apontada no relatório circunstanciado de auditoria jurídica (*due diligence*) emitido pelos Contratados;

7.2.4.: Manter, durante toda a execução contratual, os representantes institucionais indicados na Portaria de Contratação que atuarão

como interlocutores diretos perante o Consórcio Contratado, informando seus respectivos canais de comunicação oficial;

7.2.5.: Comparecer e participar ativamente das reuniões de *checkpoint* quinzenais e demais agendas de alinhamento técnico-operacional convocadas para a condução dos trabalhos, fornecendo as diretrizes, validações e decisões administrativas necessárias para o andamento das etapas;

7.2.6.: Analisar, manifestar-se e deliberar formalmente sobre os relatórios, minutas de regulamento, estudos de viabilidade, planos de negócios e demais documentos submetidos pelos Contratados, respeitando os prazos internos estabelecidos no cronograma de implementação do Projeto Básico;

7.2.7.: Exercer o acompanhamento, a fiscalização e a gestão técnica e administrativa da execução contratual por meio de representantes especialmente designados, registrando formalmente no Sistema SISLOG ou SEI todas as ocorrências, falhas ou desconformidades identificadas, sem que isso reduza ou exclua a responsabilidade técnica e fiduciária dos Contratados;

7.2.8.: Praticar todos os atos administrativos, orçamentários, patrimoniais e de representação legal de competência do Estado de Goiás necessários à celebração e assinatura dos boletins de subscrição e compromissos de investimento das cotas do FII, garantindo a efetivação da implantação inicial do fundo;

7.2.9.: Disponibilizar, quando necessária a realização de agendas, workshops ou reuniões de caráter presencial no Estado de Goiás, a infraestrutura física de salas, auditórios ou suporte logístico institucional adequado nas dependências da Administração Pública.

7.3. Do Dever Geral de Não Interferência Operacional:

7.3.1. A CONTRATANTE obriga-se a abster-se da prática de qualquer ato de ingerência direta, interferência indevida ou comando operacional que possa comprometer a autonomia técnica, o dever de diligência, a independência de gestão de carteira ou a responsabilidade fiduciária conferida legalmente ao Administrador e ao Gestor pelas normas aplicáveis do mercado financeiro e de capitais emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

7.3.2. A atuação fiscalizatória da CONTRATANTE limitar-se-á estritamente à verificação da conformidade técnica, jurídica e regulatória do objeto contratado em relação ao Edital, ao Projeto Básico e às normas da CVM, devendo a Administração zelar pela preservação da segregação de funções e pela observância rigorosa do regime condominial e de governança do FII.

7.4. A Contratante não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelos Contratados com terceiros, ainda que vinculados à execução do objeto, nem por danos causados a terceiros decorrentes de atos ou omissões dos Contratados.

7.5. A atuação da Contratante na fiscalização e acompanhamento da execução dos Serviços não implica assunção de responsabilidade técnica pelos Produtos elaborados, nem substitui as atribuições próprias dos Contratados.

7.6. A eventual não constituição do FII, por motivos não imputáveis aos Contratados, não gerará obrigação de pagamento pela Contratante, observadas as disposições do Edital e deste Contrato.

CLÁUSULA OITAVA – DA CONFIDENCIALIDADE E PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD)

8.1. Os Contratados obrigam-se a manter sigilo e confidencialidade sobre todas as informações não públicas a que tiverem acesso em razão deste Contrato, incluindo informações técnicas, jurídicas, econômicas, financeiras, imobiliárias, estratégicas, regulatórias, cadastrais e operacionais relacionadas à Contratante, aos imóveis, ao FII e à sua estruturação.

8.2. As informações confidenciais somente poderão ser utilizadas para a execução dos Serviços, sendo vedado seu uso para finalidade diversa, bem como sua divulgação, reprodução, compartilhamento ou disponibilização a terceiros não autorizados, salvo quando exigido por lei, ordem judicial, determinação de autoridade competente ou regulamentação aplicável.

8.3. Não serão consideradas confidenciais as informações que sejam ou se tornem públicas sem violação deste Contrato, que já fossem comprovadamente conhecidas pelos Contratados antes de seu recebimento, que sejam obtidas legitimamente de terceiros sem obrigação de confidencialidade ou que devam ser divulgadas por força de norma legal, regulatória ou determinação de autoridade competente.

8.4. Os Contratados deverão assegurar que seus sócios, administradores, empregados, prepostos, consultores, assessores e terceiros autorizados que tenham acesso às informações confidenciais observem as obrigações previstas nesta Cláusula, permanecendo responsáveis por eventual descumprimento.

8.5. Os Contratados deverão firmar o correspondente Termo de Confidencialidade previamente ao início da execução, bem como exigir sua assinatura por todos os profissionais, suboperadores ou terceiros que atuem no objeto, sob pena de suspensão de acesso aos sistemas da Administração.

8.6. As Partes obrigam-se a cumprir integralmente a Lei nº 13.709/2018 (LGPD), bem como das obrigações complementares trazidas no item (Obrigações pertinentes à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) do Projeto Básico) tratando os dados pessoais coletados estritamente para as finalidades que justificaram o acesso, pautando-se pela boa-fé e pelos princípios legais. É vedado o compartilhamento de dados com terceiros fora das hipóteses legais.

8.7. Os Contratados deverão adotar e comprovar medidas técnicas e administrativas robustas (mecanismos de controle de acesso, autenticação, criptografia, cópias de segurança e segregação de ambientes) aptas a proteger dados pessoais e informações confidenciais contra acessos não autorizados, vazamentos ou tratamentos ilícitos.

8.8. Notificação de Incidentes: Os Contratados deverão comunicar à Contratante a ocorrência de qualquer incidente de segurança envolvendo dados pessoais no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas de sua ciência. A comunicação formal deverá detalhar a natureza do incidente, dados afetados, titulares envolvidos, riscos identificados e as medidas de contenção e remediação adotadas.

8.9. O dever de confidencialidade subsistirá pelo prazo de 5 (cinco) anos após o encerramento deste Contrato, sem prejuízo da manutenção do sigilo por prazo superior quando exigido por lei, regulamentação da CVM ou pela natureza da informação.

Propriedade Intelectual e Uso dos Produtos

8.10. Todos os estudos, pareceres, modelagens, minutas, relatórios, documentos técnicos e demais produtos desenvolvidos no âmbito da contratação poderão ser utilizados pela Administração para fins institucionais relacionados ao objeto contratado, independentemente de autorização adicional da contratada, resguardados os direitos autorais morais e os sigilos legalmente protegidos.

CLÁUSULA NONA - DA REMUNERAÇÃO DOS CONTRATADOS

9.1. Não haverá pagamento direto pela Administração Pública aos Contratados pela execução dos Serviços objeto deste Contrato.

9.2. A remuneração do Administrador fiduciário e do Gestor será suportada exclusivamente pelo FII, após sua constituição e início de funcionamento, nos termos do regulamento e dos demais documentos constitutivos do fundo, observados os limites, condições e parâmetros constantes da proposta vencedora, reproduzidos nesta Cláusula.

9.3. A remuneração dos Contratados será composta pelas seguintes parcelas:

a) Remuneração de estruturação: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), a ser paga pelo FII, quando da primeira integralização de cotas do FII, observada a forma prevista no regulamento, dividida em partes iguais ao Gestor e ao Administrador do FII;

b) Taxa de administração: [●]% ao ano sobre o patrimônio líquido do FII, observado, se aplicável, valor mínimo mensal de R\$ [●], atualizado por [●];

c) Taxa de gestão: [●]% ao ano sobre o patrimônio líquido do FII, observado, se aplicável, valor mínimo mensal de R\$ [●], atualizado por [●];

d) Remuneração mínima mensal do Gestor: R\$ [●] no período de [●] a [●], R\$ [●] no período de [●] a [●] e R\$ [●] a partir de [●], conforme proposta vencedora;

e) Taxa de Performance: 20% (vinte por cento) ao ano sobre o que exceder a variação do IPCA + 12% (doze por cento) ao ano.

9.4. Os pagamentos serão efetuados diretamente pelo FII ao Administrador fiduciário e ao Gestor, separadamente, nos termos do regulamento e dos demais documentos constitutivos do fundo, vedado qualquer pagamento direto pela Contratante aos Contratados.

9.5. A proposta de remuneração apresentada pelos Contratados servirá de referência obrigatória para a elaboração do regulamento do FII e dos demais documentos constitutivos do fundo, devendo ser observada na definição das condições econômicas aplicáveis ao Administrador fiduciário e ao Gestor. Eventuais ajustes técnicos necessários à adequação à regulamentação da CVM não poderão implicar alteração dos parâmetros econômicos da proposta vencedora, incluindo taxas de administração, taxas de gestão, mínimos mensais e remuneração de estruturação.

9.6. Os Contratados declaram que a proposta apresentada considerou expressamente o risco de não constituição do FII, constituindo tal risco elemento integrante da equação econômico-financeira do Contrato, não sendo cabível pleito de reequilíbrio econômico-financeiro em razão da não implementação do Fundo por fatores não imputáveis à Contratante.

9.7. Eventuais ajustes técnicos necessários à adequação do regulamento do FII e dos demais documentos constitutivos à regulamentação da CVM não poderão implicar alteração dos parâmetros econômicos constantes da proposta vencedora, salvo se expressamente autorizados pela Contratante e desde que compatíveis com o Edital e o Projeto Básico.

DO REAJUSTE

9.8. Considerando que a remuneração dos contratados será custeada exclusivamente pelo FII — após sua constituição e início de funcionamento, conforme estabelecido em seus documentos constitutivos — não há previsão de reajuste por parte da Administração Pública, dada a ausência de contrapartida financeira direta.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA MATRIZ DE RISCOS

10.1. A Matriz de Riscos relacionada ao presente CONTRATO consta nos documentos elencados no processo de licitação intitulado Matriz de Alocação de Riscos - Anexo do Contrato e constitui peça integrante do contrato, independentemente de transcrição.

10.2. A CONTRATADA é integral e exclusivamente responsável por todos os riscos e responsabilidades relacionados ao objeto do ajuste, conforme hipóteses não-exaustivas elencadas na MATRIZ DE RISCOS.

10.3. A CONTRATADA não é responsável pelos riscos e responsabilidades relacionados ao objeto do ajuste quando estes competirem à CONTRATANTE, conforme estabelecido na MATRIZ DE RISCOS.

10.4. Na hipótese de ocorrência de um dos eventos listados na MATRIZ DE RISCOS, a CONTRATADA deverá, no prazo de 10 (dez) dias úteis, informar a CONTRATANTE sobre o ocorrido, contendo as seguintes informações mínimas:

I. Detalhamento do evento ocorrido, incluindo sua natureza, a data da ocorrência e sua duração estimada;

II. As medidas que estavam em vigor para mitigar o risco de materialização do evento, quando houver;

III. As medidas que irá tomar para fazer cessar os efeitos do evento e o prazo estimado para que esses efeitos cessem;

IV. As obrigações contratuais que não foram cumpridas ou que não irão ser cumpridas em razão do evento; e,

V. Outras informações relevantes.

10.5. Após a notificação, a CONTRATANTE decidirá quanto ao ocorrido ou poderá solicitar esclarecimentos adicionais à CONTRATADA. Em sua decisão, a CONTRATANTE poderá isentar temporariamente a CONTRATADA do cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo Evento.

I. A concessão de isenção não exclui a possibilidade de aplicação das sanções previstas na CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA deste instrumento contratual.

10.6. O reconhecimento pela CONTRATANTE dos eventos descritos na Matriz de Riscos que afetem o cumprimento das obrigações contratuais, com responsabilidade indicada exclusivamente à CONTRATADA, não dará ensejo a recomposição do equilíbrio econômico financeiro do CONTRATO, devendo o risco ser suportado exclusivamente pela CONTRATADA.

10.7. As obrigações contratuais afetadas por eventos que não estejam previstos na Matriz de Riscos, deverão ser comunicadas pelas partes em até 10 (dez) dias úteis, contados da data da ocorrência do evento.

I. As partes deverão acordar a forma e o prazo para resolução do ocorrido.

II. Avaliada a gravidade do evento, as partes, mediante acordo, decidirão quanto à recomposição do equilíbrio econômico financeiro do CONTRATO, salvo se as consequências do evento forem cobertas por Seguro, se houver.

III. O CONTRATO poderá ser rescindido quando demonstrado que todas as medidas para sanar os efeitos foram tomadas e mesmo assim a manutenção do CONTRATO se tornou impossível ou inviável nas condições existentes, ou, ainda, excessivamente onerosas.

10.8. As partes se comprometem a empregar todas as medidas e ações necessárias a fim de minimizar os efeitos advindos dos eventos de caso fortuito, fato do príncipe ou força maior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

11.1. Constituem infrações contratuais, sem prejuízo de outras previstas na legislação aplicável, no Edital e neste Contrato: dar causa à inexecução parcial do objeto ; dar causa à inexecução parcial que cause grave dano à Administração, ao interesse público ou à viabilidade da constituição do FII ; dar causa à inexecução total do objeto; deixar de entregar os Produtos nos prazos estabelecidos, sem justificativa aceita pela Contratante ; ensejar o retardamento da execução dos Serviços; apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do Contrato ; fraudar a execução contratual ou praticar ato fraudulento; comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza ; praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação ; descumprir obrigações legais ou regulatórias aplicáveis à execução dos Serviços ; e descumprir obrigações previstas neste Contrato, no Edital ou no Projeto Básico.

11.2. Pela prática das infrações previstas nesta Cláusula, poderão ser aplicadas aos Contratados, assegurados o contraditório e a ampla defesa, às seguintes sanções: advertência; multa; impedimento de licitar e contratar com a Administração; e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.3. Na aplicação das sanções, serão considerados a natureza e a gravidade da infração, a extensão do dano causado, a culpabilidade do infrator, a existência de circunstâncias agravantes ou atenuantes e os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

11.4. Dosimetria das Multas : A multa poderá ser aplicada nas seguintes modalidades:

a) Multa Moratória: Em caso de atraso injustificado na entrega dos produtos, fixada em **0,2% por dia de atraso** (conforme Tópico 5.45.1 do Projeto Básico), limitada ao máximo cumulativo de **20% do Custo Global Econômico de Referência (conforme definido no Projeto Básico)**. Ultrapassados 15 dias corridos de atraso, a Administração poderá converter a mora em inexecução parcial ou total.

b) Multa Compensatória: Em caso de inexecução parcial, inadimplemento relevante ou descumprimento de obrigações regulatórias/técnicas, será aplicada multa de **até 10% do Custo Global Econômico de Referência**. Em caso de inexecução total, abandono do escopo, fraude ou comportamento inidôneo, a penalidade será de **até 20%** (limite restritivo fixado no item 11.4 da minuta) sobre o valor global estimado da contratação.

11.5. As multas poderão ser aplicadas cumulativamente com as demais sanções previstas nesta Cláusula, observados os limites legais.

11.6. A aplicação de sanções dependerá de processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e da legislação estadual aplicável (Lei nº 13.800/2001).

11.7. Considerando que não haverá pagamento direto da Administração aos Contratados, as multas eventualmente aplicadas deverão ser recolhidas pelos Contratados no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da notificação, sob pena de inscrição em dívida ativa estadual e cobrança judicial.

11.8. A aplicação de sanções pela Contratante não afasta a responsabilidade dos Contratados por perdas e danos decorrentes de sua atuação, nem a eventual responsabilização perante a Comissão de Valores Mobiliários ou outros órgãos reguladores, no âmbito de suas competências.

11.9. A aplicação das sanções previstas nesta Cláusula não prejudica a possibilidade de extinção do Contrato nos termos da Cláusula Décima Segunda.

11.10. Impedimento de Licitar e Contratar: Será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas graves que não justifiquem a imposição da pena de inidoneidade, impedindo-o de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Estado de Goiás, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

- 11.11. Declaração de Inidoneidade:** Aplicada em casos de fraudes, conluíus, apresentação de documentos falsos, prática de atos lesivos da Lei Anticorrupção (Lei nº 12.846/2013) ou inexecução total dolosa, impedindo o sancionado de licitar ou contratar no âmbito de todos os entes federativos da federação, cuja duração observará o prazo mínimo de 3 anos e máximo de 6 anos, nos termos do art. 156, §5º, da Lei federal nº 14.133/2021.
- 11.12. Processo Administrativo de Responsabilização de Fornecedor:** A apuração das sanções de impedimento e inidoneidade será conduzida por comissão composta por 2 (dois) ou mais servidores estáveis (ou empregados públicos permanentes com no mínimo 3 anos de casa, se aplicável), garantindo o prazo de 15 (quinze) dias úteis para apresentação de defesa escrita e especificação de provas.
- 11.13. Recursos Administrativos:** Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis contra a aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento, a ser dirigido à autoridade que proferiu a decisão (prazo de 5 dias úteis para retratação ou encaminhamento à autoridade superior, que julgará em até 20 dias úteis). Contra a declaração de inidoneidade, caberá pedido de reconsideração no prazo de 15 (quinze) dias úteis, a ser decidido em até 20 (vinte) dias úteis.
- 11.14.** Conforme o Decreto estadual nº 9.142/2018, todas as penalidades de multa não pagas, impedimentos e inidoneidades serão obrigatoriamente registradas no CADIN ESTADUAL.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

- 12.1.** O presente Contrato poderá ser extinto nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021, no Edital e neste instrumento, assegurados o contraditório e a ampla defesa, quando cabíveis.
- 12.2.** Constituem hipóteses de extinção do Contrato, entre outras: o descumprimento de obrigações contratuais pelos Contratados; a inexecução total ou parcial do objeto; o atraso injustificado na execução dos Serviços; a prática de atos que comprometam a viabilidade da constituição do FII; a ocorrência de caso fortuito ou força maior que inviabilize a execução do objeto; e razões de interesse público devidamente justificadas pela Contratante.
- 12.3.** A extinção do Contrato não gerará direito a remuneração pela Administração Pública aos Contratados, uma vez que a remuneração está condicionada à constituição do FII e será suportada exclusivamente pelo Fundo, ressalvada a hipótese de inadimplemento de obrigações financeiras ou contratuais imputáveis exclusivamente à Contratante, caso em que serão aplicadas as regras de indenização de danos emergentes previstas em lei, vedados lucros cessantes.
- 12.4.** Na hipótese de extinção do Contrato antes da constituição do FII, os Contratados deverão entregar à Contratante todos os documentos, estudos, minutas, relatórios e demais materiais elaborados até a data da extinção, sem prejuízo da responsabilidade pelos serviços prestados.
- 12.5.** Na hipótese de extinção do Contrato após a constituição do FII, a relação entre a Contratante, na qualidade de cotista, o administrador fiduciário, o gestor e os demais cotistas será disciplinada pelo regulamento do fundo, pelos demais documentos constitutivos e pela regulamentação aplicável da CVM, não subsistindo vínculo contratual administrativo para a fase operacional do FII.
- 12.6.** A extinção do Contrato não prejudica a aplicação das sanções cabíveis nem a apuração de responsabilidade por eventuais danos causados à Contratante ou a terceiros.
- 12.7.** Os Contratados assumem o risco de não constituição do FII por fatores de mercado, regulatórios ou operacionais não imputáveis à Contratante, não sendo devida qualquer remuneração pela Administração Pública nessa hipótese, sem prejuízo das disposições do Edital e deste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA — DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

- 13.1.** A execução deste Contrato será acompanhada e fiscalizada por gestor e fiscal designados pela Contratante, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e da regulamentação estadual aplicável, aos quais competirá verificar o cumprimento das obrigações contratuais, a aderência dos Produtos às especificações estabelecidas e a observância dos prazos.
- 13.2.** Compete ao gestor do Contrato, entre outras atribuições, coordenar a execução contratual, dirimir dúvidas operacionais, promover a interlocução com os Contratados, acompanhar o cumprimento do cronograma e adotar as providências necessárias à regular execução do objeto.
- 13.3.** Compete ao fiscal do Contrato, entre outras atribuições, acompanhar a execução dos Serviços, verificar a conformidade dos Produtos com o Edital, o Projeto Básico e a regulamentação aplicável, bem como registrar ocorrências e propor as medidas cabíveis.
- 13.4.** Os Contratados deverão franquear à Contratante acesso a todas as informações, documentos e registros relacionados à execução dos Serviços, bem como atender prontamente às solicitações do gestor e do fiscal do Contrato.
- 13.5.** A fiscalização exercida pela Contratante não exclui nem reduz a responsabilidade dos Contratados pela execução dos Serviços, nem implica assunção de responsabilidade técnica, jurídica ou regulatória pela Contratante.
- 13.6.** O acompanhamento e a fiscalização não afastam a responsabilidade dos Contratados pela conformidade dos Produtos com a regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, nem pelas obrigações decorrentes da atuação como administrador fiduciário e gestor, no âmbito de suas atribuições próprias.
- 13.7.** Eventuais determinações da Contratante deverão ser formalizadas por escrito, devendo os Contratados cumpri-las no prazo estabelecido, salvo justificativa devidamente fundamentada e aceita pela Contratante.
- 13.8.** A Contratante poderá solicitar a apresentação de versões intermediárias dos Produtos, bem como a realização de reuniões técnicas para acompanhamento da execução dos Serviços, sem prejuízo dos prazos contratuais estabelecidos.

13.9. O gestor e o fiscal do Contrato poderão propor a aplicação de sanções, a realização de ajustes contratuais ou a adoção de medidas corretivas, sempre que verificado descumprimento das obrigações assumidas pelos Contratados.

13.10. As atividades de fiscalização e gestão contratual limitar-se-ão à execução do objeto deste Contrato, não se estendendo à fase operacional do FII após sua constituição, a qual será disciplinada pelo regulamento do fundo, pelos demais documentos constitutivos e pela regulamentação aplicável da CVM.

13.11. Gestão e fiscalização do Contrato Administrativo: O Contrato Administrativo 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 Administrativo.

13.12. Todos os atos de fiscalização, acompanhamento e controle da execução contratual serão formalmente registrados em processo administrativo ou em sistema oficial destinado a esse fim, de modo a assegurar a constituição de histórico completo, rastreável e auditável da execução do contrato. Todos os atos de fiscalização deverão ser registrados no processo administrativo em sistema oficial (SISLOG ou SEI), constituindo histórico completo e auditável da execução contratual.

13.13. O responsável Gestor do Contrato Administrativo coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato e será responsável pela comunicação com representantes dos prestadores de serviços, nos termos do art. 22 do Decreto estadual nº 10.216, de 14 de fevereiro de 2023.

13.14. O responsável Gestor do Contrato Administrativo 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.

13.15. Fiscalização Técnica: 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.

13.16. O Fiscal Técnico será responsável pela verificação da consistência técnico-metodológica dos produtos entregues, assegurando que análises, pareceres e minutas atendam aos requisitos de rigor científico, conformidade legal e aplicabilidade prática na gestão patrimonial e estruturação dos Fundos de Investimento Imobiliário.

13.17. 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.

13.18. O Fiscal Técnico elaborará relatórios de acompanhamento para cada entrega, avaliando consistência, qualidade e aplicabilidade dos estudos e minutas.

13.19. Fiscalização Administrativa: O Fiscal Administrativo do Contrato Administrativo 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.

13.20. Relatórios de Execução e Encerramento: O contrato administrativo será considerado cumprido com a constituição regular do FII, a obtenção de registro perante a CVM e a realização dos atos necessários à sua implantação operacional inicial, incluindo a primeira integralização de cotas.

13.21. Ao término da execução contratual, o consórcio contratado deverá entregar à Administração conjunto consolidado dos documentos constitutivos, regulatórios, operacionais e societários relacionados ao Fundo de Investimento Imobiliário (FII), incluindo, conforme aplicável, regulamento do fundo, atos societários, registros perante a CVM, contratos celebrados, documentos da oferta, instrumentos de integralização, políticas internas, manuais operacionais e demais documentos produzidos no âmbito da execução contratual.

13.22. A partir da constituição regular do FII e da integralização das cotas, a atuação do administrador fiduciário e do gestor observará o regulamento do FII, os demais documentos constitutivos e a regulamentação aplicável da CVM.

13.23. Ao final da execução, o Gestor do Contrato Administrativo consolidará relatório conclusivo sobre a execução contratual, atestando o cumprimento integral do objeto, que servirá de base para o recebimento definitivo e encerramento do Contrato Administrativo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA — GARANTIA CONTRATUAL

14.1. Considerando que o objeto da presente contratação possui natureza predominantemente intelectual, não se aplicam garantias típicas de fornecimento de bens ou equipamentos.

14.2. A garantia contratual, neste caso, refere-se à obrigação dos prestadores de serviços de assegurar a fidedignidade, consistência e aplicabilidade dos produtos entregues, os quais deverão atender integralmente às especificações constantes do Projeto Básico e do Estudo Técnico Preliminar, bem como às determinações da legislação aplicável.

14.3. Durante o prazo de vigência contratual e até o recebimento definitivo dos produtos, os prestadores de serviços serão responsáveis por promover, sem ônus adicional para a Contratante, as correções, ajustes, revisões ou complementações necessárias para sanar

eventuais falhas, inconsistências, omissões ou inadequações identificadas pela equipe de gestão e fiscalização do contrato. Os serviços prestados deverão observar as melhores práticas técnicas e metodológicas reconhecidas no mercado, assegurando resultados de caráter duradouro e aplicáveis à gestão patrimonial do Estado de Goiás.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA — DA RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

15.1. 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 nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 e da Lei Complementar Estadual nº 144, de 24 de julho de 2018.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA — DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Este Contrato deverá ser interpretado em conjunto com o Edital, o Projeto Básico, a proposta apresentada pelos Contratados e o relatório elaborado pelo IBAP, que passam a integrar o presente instrumento para todos os fins.

16.2. Em caso de divergência entre os documentos referidos no item 16.1, prevalecerão:

- (i)** O Edital, quanto às regras do procedimento licitatório, julgamento, habilitação e contratação;
- (ii)** Este Contrato, quanto às condições de execução contratual, fiscalização, sanções e extinção;
- (iii)** O Projeto Básico, quanto ao escopo técnico, entregáveis, critérios de execução, matriz de pontuação e parâmetros de remuneração;
- (iv)** O relatório elaborado pelo IBAP, quanto às premissas técnicas, econômicas e imobiliárias da modelagem; e
- (v)** A proposta vencedora, quanto aos compromissos técnicos e econômicos assumidos pelos Contratados, desde que compatíveis com os documentos anteriores.

16.3. Eventuais omissões ou dúvidas na execução deste Contrato deverão ser dirimidas à luz da finalidade da contratação, da regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário e das melhores práticas de mercado.

16.4. A nulidade ou invalidade de qualquer disposição deste Contrato não prejudicará a validade das demais cláusulas, que permanecerão em pleno vigor e efeito.

16.5. A eventual tolerância de uma das Partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigação contratual pela outra Parte não implicará novação, renúncia ou alteração contratual, constituindo mera liberalidade.

16.6. Os Contratados não poderão ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato sem prévia e expressa anuência da Contratante, ressalvadas as hipóteses de reorganização societária que não comprometam a execução do objeto.

16.7. Este Contrato não gera vínculo empregatício entre a Contratante e os empregados, sócios ou prepostos dos Contratados, nem estabelece relação de subordinação hierárquica entre eles.

16.8. As Partes declaram que observarão, no âmbito da execução deste Contrato, os princípios da legalidade, moralidade, publicidade, eficiência e interesse público, bem como as normas de integridade, ética e combate à corrupção.

16.9. O presente Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e produzirá efeitos jurídicos imediatos até o cumprimento integral de seu objeto, observado o disposto na Cláusula Quinta.

16.10. Fica eleito o foro da comarca de Goiânia, Estado de Goiás, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir eventuais controvérsias decorrentes deste Contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em [●] vias de igual teor e forma, na presença de testemunhas.

Goiânia, [=] de [=] de 2026.

CONTRATANTE: Estado de Goiás / Secretaria de Administração

CONTRATADOS: [ADMINISTRADOR] e [GESTOR] (Em Consórcio)