



ESTADO DE GOIÁS
SISTEMA DE ÁGUA E ESGOTO DE CHAPADÃO DO CÉU
CNPJ: 10.563.307/0001-54

O Trabalho Continua – Admin. 2025-2028

Secretaria Municipal de Saneamento

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

- 1.1. A celebração de contrato de locação de um imóvel comercial específico localizado na Rua Guapeva Leste, qd 32 Lt 14 nº 103, Centro, Chapadão do Céu. CEP: 75.828– 000, para acomodar a sede administrativa da SANEACEU – Sistema de Água e Esgoto de Chapadão do Céu, contendo 04 salas, 01 copa, 03 banheiros e um estacionamento.
- 1.2. A contratação será realizada na modalidade de Inexigibilidade de Licitação com fundamento no Art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.

2. DAS ESPECIFICAÇÕES

- 2.1. O objeto a ser executado pela empresa contratada deverá observar as seguintes especificações técnicas:

Item	Descrição	Unidade de Medida	Quantidade
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL, cadastrado à matrícula n.º 1458, CNM 029330.2.0001458-03, lote de terreno urbano denominado lote 14, da Quadra 32, do Nº 103, com área total de 403,95m ² (quatrocentos e três metros quadrados e noventa e cinco décimos quadrados), do endereço rua Guapeva Leste, Qd. 32, Lt. 14, Nº103, centro; contendo 4 salas, 03 banheiros, 1 copa, totalizando 218,35m ² de área construída.	MES	12

2.2. A contratação será formalizada mediante Contrato com vigência de 12 meses, renovável anualmente, condicionado à comprovação de vantagem econômica, à existência de previsão orçamentária e à aceitação pelo Locatário.

2.3. A locatária declara que vistoriou o imóvel e este encontra-se com todas suas instalações em bom estado de conservação, se comprometendo a Locatária a restituí-lo ao Locador, ao final do contrato, nas mesmas condições que o recebeu.

2.4. O contrato de locação deverá ser celebrado em nome do Senhor Zeniro José Zago Ceolin e da Senhora Adila Peripolli Ceolin, na condição de proprietários/locadores do imóvel objeto da contratação. A formalização da contratação deverá constar em nome de ambos, conforme documentação de propriedade e demais documentos apresentados para instrução do processo.

3. DA JUSTIFICATIVA

3.1. Contratação de locação de imóvel comercial para instalação e acomodação dos servidores do setor administrativo da SANEACEU, considerando a necessidade de dispor



ESTADO DE GOIÁS
SISTEMA DE ÁGUA E ESGOTO DE CHAPADÃO DO CÉU
CNPJ: 10.563.307/0001-54

O Trabalho Continua – Admin. 2025-2028

de espaço físico adequado, acessível e compatível com o desenvolvimento das atividades administrativas e com as necessidades do órgão.

A locação do imóvel também possibilitará a centralização e melhor organização das atividades administrativas, favorecendo a comunicação e integração entre os servidores, a otimização dos espaços disponíveis e o aprimoramento dos serviços prestados pela SANEACEU.

4. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

4.1. A contratação deverá ser executada de acordo com as cláusulas avençadas, conforme as normas da Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

“[...]

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;

[...]”

5. CLASSIFICAÇÃO DOS BENS COMUNS

5.1. Os bens/serviços a serem adquiridos enquadram-se na classificação de bens comuns, nos termos do art. 6º, inciso XIII da Lei nº 14.133, de 2021.

6. MÉTODO E ESTRATÉGIAS DE SUPRIMENTO

6.1. A entrega do referido imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves ao locatário, iniciando-se a partir daí o período locatício.

7. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

7.1. **Prazo de Vigência:** O contrato terá vigência 12 meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos da Lei nº 14.133/2021, mediante acordo entre as partes e justificativa formal

7.2. **Entrega do Imóvel:** A entrega do imóvel deverá ocorrer após a assinatura do contrato, mediante disponibilização das chaves ao locatário, permitindo sua utilização para instalação e funcionamento da Saneaceu.

7.3. **Prorrogação do Prazo:** A prorrogação do prazo de vigência do contrato poderá ocorrer nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021, mediante justificativa do Locatário e concordância do Locador, com a devida formalização por meio de termo aditivo.

7.4. **Extinção do Contrato:** O contrato poderá ser extinto antes do término da vigência nas hipóteses previstas em lei, como por inadimplemento, interesse público ou acordo entre as partes, observado o direito ao contraditório e à ampla defesa.



ESTADO DE GOIÁS
SISTEMA DE ÁGUA E ESGOTO DE CHAPADÃO DO CÉU
CNPJ: 10.563.307/0001-54

O Trabalho Continua – Admin. 2025-2028

7.5. Renovação do Contrato: Quando cabível, a renovação do contrato será objeto de negociação entre as partes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias antes do término da vigência, respeitadas as condições estabelecidas na legislação vigente.

8. DA GARANTIA

8.1. O Locador deve comprometer-se com uma garantia de qualidade, obrigando-se a corrigir, sem ônus adicional, qualquer divergência com as especificações definidas.

9. DA AVALIAÇÃO DO CUSTO

9.1. O custo estimado para a realização do objeto corresponde ao valor mensal de R\$ 6.988,00 (Seis mil novecentos e oitenta e oito reais), totalizando R\$ 83.856,00 (Oitenta e três mil oitocentos e cinquenta e seis reais) para o período de 12 meses, conforme proposta apresentada pela empresa proprietária do imóvel.

9.2. A compatibilidade do valor proposto com os preços praticados no mercado local deverá ser demonstrada mediante laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado, pesquisa de mercado ou outro meio idôneo, em atendimento à Lei Federal nº 14.133/2021.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10.1. **Execução Fiel do Objeto:** O locador deve executar o objeto contratado em estrita conformidade com as especificações, prazos e condições estabelecidas no contrato e no Termo de Referência.

10.2. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

10.3. O dever previsto no subitem anterior implica na obrigação de, a critério da Administração, substituir, reparar, corrigir ou remover, às suas expensas as avarias ou defeitos presentes na construção estrutural predial, seja hídrica, hidráulica ou elétrica que decorra da construção do imóvel.

10.4. **Regularidade Fiscal e Trabalhista:** O LOCADOR deve manter-se regular perante as obrigações fiscais, previdenciárias e trabalhistas durante toda a vigência do contrato. A apresentação das certidões negativas ou positivas com efeito de negativa será exigida como condição para a realização de pagamentos.

10.5. **Responsabilidade por Tributos e Encargos:** O LOCADOR é responsável pelo recolhimento de todos os tributos, contribuições e encargos trabalhistas, previdenciários e securitários decorrentes da execução do contrato.

10.6. **Responsabilidade por Danos:** O LOCADOR é responsável por quaisquer danos causados à Contratante ou a terceiros em decorrência da execução do contrato, devendo reparar integralmente os prejuízos ocasionados.

10.7. **Subcontratação:** A subcontratação, total ou parcial, do objeto contratado só será permitida mediante autorização expressa do LOCATÁRIO e desde que esteja prevista no contrato, conforme os termos da Lei nº 14.133/2021.

10.8. **Sigilo e Confidencialidade:** O LOCADOR deve manter sigilo sobre todas as informações e documentos que tiver acesso em decorrência do contrato, sendo vedada sua divulgação sem a prévia autorização por escrito do LOCATÁRIO.



ESTADO DE GOIÁS
SISTEMA DE ÁGUA E ESGOTO DE CHAPADÃO DO CÉU
CNPJ: 10.563.307/0001-54

O Trabalho Continua – Admin. 2025-2028

- 10.9. O LOCADOR somente poderá modificar ou transformar o imóvel com anuência por escrito junto à Secretaria de Saneamento.
- 10.10. Manter o presente contrato até o término previsto na do Contrato, não podendo transferi-lo;

11. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 11.1. **Disponibilização de Informações e Documentos:** O LOCATÁRIO deve fornecer ao LOCADOR todas as informações, documentos e recursos necessários para a execução do objeto contratado, de forma tempestiva, garantindo que não haja interrupções ou atrasos no cumprimento das obrigações contratuais.
- 11.2. **Fiscalização e Acompanhamento:** O LOCATÁRIO deve promover a fiscalização contínua da execução do contrato, por meio de um gestor ou fiscal designado, que deverá anotar em registro próprio todas as ocorrências e decisões tomadas. O LOCATÁRIO tem o direito de exigir a substituição de equipamentos, mobiliários ou a correção de condições do imóvel que não atendam às especificações contratuais.
- 11.3. **Cumprimento de Prazos de Pagamento:** O LOCATÁRIO deve efetuar os pagamentos devidos ao LOCADOR dentro dos prazos estabelecidos no contrato, desde que preenchidas as condições contratuais e legais, como a apresentação das certidões e recibo válidos.
- 11.4. **Notificação Formal:** O LOCATÁRIO deve notificar formalmente a Contratada sobre quaisquer irregularidades, defeitos ou descumprimentos verificados na execução do contrato, dando-lhe prazo para correção, conforme estipulado na legislação aplicável.
- 11.5. **Aplicação de Penalidades:** O LOCATÁRIO deve aplicar as sanções previstas no contrato e na Lei nº 14.133/2021, em caso de inexecução total ou parcial do objeto contratado, garantindo sempre o direito ao contraditório e à ampla defesa.
- 11.6. **Fornecimento de Infraestrutura e Apoio:** Quando aplicável, o LOCATÁRIO deve garantir que o LOCADOR tenha acesso à infraestrutura necessária para a execução do contrato, como áreas de trabalho, energia, e comunicação, de acordo com as especificações contratuais.
- 11.7. **Rescisão Contratual:** O LOCATÁRIO tem o direito de rescindir o contrato unilateralmente, em caso de descumprimento das obrigações contratuais pelo LOCADOR, conforme os termos e condições previstos na Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis.
- 11.8. **Garantia de Transparência:** O LOCATÁRIO deve garantir que todos os atos relacionados à execução do contrato sejam realizados com transparência e publicidade, conforme os princípios da administração pública, assegurando o acesso às informações por parte dos órgãos de controle e da sociedade.
- 11.9. **Estrutura predial:** Efetuar a pintura e outros serviços necessários à adequação da estrutura física do imóvel, garantindo sua conservação, segurança e condições de uso conforme estabelecido no contrato.

12. MEDIDAS ACAUTELADORAS



ESTADO DE GOIÁS
SISTEMA DE ÁGUA E ESGOTO DE CHAPADÃO DO CÉU
CNPJ: 10.563.307/0001-54

O Trabalho Continua – Admin. 2025-2028

12.1. Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Secretaria Pública poderá, sem a prévia manifestação do interessado, motivadamente, adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, em caso de risco iminente, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

13. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

13.1. A contratante promoverá, por intermédio do fiscal de Contratos, o acompanhamento e a fiscalização do produto adquirido pela contratante sob os aspectos quantitativos e qualitativos, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando à Contratada as ocorrências de qualquer fato que exija medidas por parte desta, ficando determinado que Lucas Borille, servidor, seja Fiscal do Contrato.

14. DA FORMA DE PAGAMENTO

14.1. **Condições de Pagamento:** O pagamento à Contratada será realizado pela Contratante em até 30 (trinta) dias corridos após a compensação realizada, de forma mensal, conforme valor indicado na nota fiscal correspondente. O pagamento estará condicionado à comprovação do cumprimento integral das obrigações contratuais, especialmente no que se refere à qualidade e à conformidade dos bens ou serviços entregues para o período

14.2. **Documentação Necessária:**

- Para a liberação do pagamento, o locador deverá apresentar ao locatário:
- Recibo devidamente emitido em nome do locador, contendo a descrição precisa dos bens fornecidos, número do contrato, e demais informações fiscais obrigatórias;
- Certidões Negativas ou Positivas com efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Municipais, Estaduais e Federais;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- Certidão de Regularidade do FGTS;
- Comprovante de regularidade quanto às contribuições devidas à Seguridade Social.

14.3. **Forma de Pagamento:**

14.3.1. O pagamento será efetuado por meio de transferência bancária para a conta corrente do LOCADOR, devidamente indicada no contrato. O LOCADOR deve garantir que a conta indicada esteja em seu nome e seja mantida em instituição financeira reconhecida

14.3.2. O LOCATÁRIO efetuará o pagamento até o 30º (trigésimo) dias, após o recebimento da documentação de informativo mensal.

14.3.3. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, a título de aluguel mensal, com vencimento no 30º (trigésimo) dia após a data de início da locação do imóvel, sendo este pagamento considerado antecipado em relação ao período de uso subsequente. Os pagamentos seguintes obedecerão ao mesmo critério, sempre 30 dias após a data mensal correspondente à entrada no imóvel, salvo acordo em contrário entre as partes.



ESTADO DE GOIÁS
SISTEMA DE ÁGUA E ESGOTO DE CHAPADÃO DO CÉU
CNPJ: 10.563.307/0001-54

O Trabalho Continua – Admin. 2025-2028

- 14.3.4. O valor do aluguel será automaticamente reajustado a cada período de 12 (doze) meses, independente de prévio aviso ou notificação, e sem implicar em prorrogação ou novação de contrato, de acordo, com a variação do IGP-M (Índice de preços).
- 14.3.5. O pagamento só será considerado efetuado quando o valor correspondente for creditado na conta bancária do LOCADOR.
- 14.3.6. Pelo não pagamento da parcela até o dia estipulado o LOCATÁRIO pagará, a título de multa diária, o equivalente a 1% (um por cento) a.m., calculados sobre o valor da parcela da dívida.
- 14.4. **Disposições Gerais:**
- 14.4.1. Todos os pagamentos efetuados não implicam na quitação automática do contrato, permanecendo a Contratada responsável por eventuais defeitos ou vícios ocultos que possam ser detectados posteriormente.

15. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 15.1.1. Caso haja algum descumprimento das cláusulas contratuais, serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas as sanções previstas no Art. 155 e Art. 156 da Lei Federal de nº 14.133/2021 e Decreto Municipal de nº 148/2023, conforme descrito abaixo:

I -Advertência: Será aplicada exclusivamente em caso de infrações leves, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

II -Multa: A multa será calculada na forma do edital ou do contrato, variando entre 0,5% (cinco décimos por cento) e 30% (trinta por cento) do valor do contrato, e será aplicada em casos de infração contratual, podendo ser cumulada com outras sanções.

III -Impedimento de licitar e contratar: Será aplicada ao responsável por infrações graves, impedindo-o de licitar ou contratar com a administração pública no âmbito do ente federativo que aplicar a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

IV -Declaração de inidoneidade para licitar e contratar: Em casos de infrações muito graves, a contratada poderá ser declarada inidônea, ficando impedida de participar de licitações e contratar com qualquer ente da administração pública, direta ou indireta, em todo o território nacional, pelo prazo de 3 (três) a 6 (seis) anos.

16. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 16.1. As despesas decorrentes da aquisição correrão a conta da seguinte dotação orçamentaria:

**09.01.17.512.6004.2044.3.3.90.36. – MANUTENCAO DA
SANEACEU- OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA
FÍSICA - LOCACAO DE IMOVEIS**

Fonte de Recurso: 100 – Recursos Ordinários.



ESTADO DE GOIÁS
SISTEMA DE ÁGUA E ESGOTO DE CHAPADÃO DO CÉU
CNPJ: 10.563.307/0001-54

O Trabalho Continua – Admin. 2025-2028

17. DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA HABILITAÇÃO

17.1. Regularidade Fiscal e Trabalhista:

- 17.1.1. **Prova de Regularidade com a Fazenda Federal:** - Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, ou Certidão Positiva com Efeito de Negativa, emitida pela Receita Federal do Brasil.
- 17.1.2. **Prova de Regularidade com a Fazenda Estadual:** - Certidão Negativa ou Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Estaduais do domicílio ou sede da Contratada.
- 17.1.3. **Prova de Regularidade com a Fazenda Municipal:** - Certidão Negativa ou Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Municipais do domicílio ou sede da Contratada.
- 17.1.4. **Prova de Regularidade com o FGTS:** - Certificado de Regularidade de Situação junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), emitido pela Caixa Econômica Federal.
- 17.1.5. **Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT):** - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, ou Positiva com Efeito de Negativa, demonstrando a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho.

17.2. Documentos auxiliares:

- 17.2.1. **Declaração de Quadro Societário:** em anexo a publicação deste processo.

18. DA RESCISÃO

18.1. O presente contrato poderá ser declarado rescindido, sem a possibilidade de aplicação de multa, se qualquer uma das partes deixarem de cumprir as cláusulas aqui pactuadas, devendo a comunicação ser feita por escrito, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, ou unilateralmente para a SANEACÉU a qualquer tempo, com comunicação prévia.

18.2. O LOCATÁRIO se compromete a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, incluindo a realização de eventuais reparos, pintura e conservação do piso, de forma a manter o padrão original verificado na data de início da locação.

19. VALORES REFERENCIAIS DE MERCADO

19.1. O custo estimado foi apurado a partir de Relatório de Laudo de Avaliação de Imóvel urbano, realizado por profissional da Engenharia e com base na média dos preços praticados com imóveis de mesma média de estrutura e metragem.

[DATADO E ASSINADO DIGITALMENTE]

Elisangela Grevenhagen
Assessor Especial



Assinaturas Eletrônicas (Sistema)

Assinado digitalmente por ELISANGELA GREVENHAGEN, portador do CPF: 044.073.311-19, em 15/09/2026 14:36:58. Validar autenticidade em:
[http://chapadaodoceu.centi.com.br/servicos/autenticacaorelatorios/ÇDgB\\$Z58teX](http://chapadaodoceu.centi.com.br/servicos/autenticacaorelatorios/ÇDgB$Z58teX) - utilizando o código: ÇDgB\$Z58teX