

## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **PROCESSO Nº 2025016640**

#### **1 – DEFINIÇÃO DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO**

1.1 Locação de espaço para abrigar os departamentos de informática, marketing, engenharia e arquivo do Departamento Municipal de Água e Esgoto de Caldas Novas.

1.2 Será locado imóvel com área total de 390 m<sup>2</sup>, sendo de área construída, localizado Avenida C, Quadra 41, Lote 24, Estância Itanhanga, Município Caldas Novas, de propriedade de GENILDO ANTONIO CALIXTO.

1.3 A presente contratação será formalizada por meio de Termo de Contrato.

#### **2 – JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**

##### **JUSTIFICATIVA TÉCNICA PARA CONTRATAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO DE SETORES DO DEMAÉ**

A presente justificativa tem por objetivo demonstrar a necessidade e conveniência da contratação de imóvel destinado à instalação de setores essenciais do Departamento Municipal de Água e Esgoto – DEMAÉ, considerando as atuais limitações estruturais e funcionais enfrentadas pela autarquia.

#### **2. Fundamentação Técnica**

**2.1** A contratação ora proposta justifica-se pela necessidade de disponibilização de instalações físicas adequadas para o pleno funcionamento de setores estratégicos do DEMAÉ, cujas atuais condições de acomodação comprometem a eficiência dos serviços e a integridade de bens públicos.

**2.2** Atualmente, o DEMAÉ administra aproximadamente 2.000 processos físicos, armazenados em edificações distintas nas comarcas do município de Caldas Novas. Parte significativa desses espaços, no entanto, é inadequada para a conservação documental, por tratar-se de ambientes improvisados, sem controle de temperatura, umidade ou sistema eficaz de prevenção e combate a pragas. Essa condição expõe os documentos à deterioração e dificulta o acesso e a gestão do acervo.

Ademais, verifica-se a urgência em liberar áreas atualmente ocupadas por arquivos físicos, com vistas à instalação de novos setores administrativos, em razão da expansão institucional que acompanha o crescimento populacional e a elevação da demanda por serviços do DEMAÉ.

**2.2.1** A centralização dos arquivos em local único, amplo e dotado de infraestrutura apropriada trará benefícios relevantes, tais como:

- Melhoria nas condições de preservação do acervo documental;
- Otimização do controle de pragas e do ambiente;
- Maior eficiência na gestão e acesso aos documentos;
- Racionalização do uso de espaços nas demais unidades da autarquia.

**2.3** O Departamento de Engenharia, composto atualmente por 11 servidores, está alocado em duas salas com cerca de 20m<sup>2</sup> cada. Considerando a natureza das atividades técnicas desempenhadas, há necessidade de espaço físico ampliado para elaboração de projetos, uso de mesas específicas e realização de reuniões. A realocação para espaço adequado contribuirá para o aprimoramento do ambiente de trabalho, maior fluidez das atividades e elevação da qualidade técnica dos serviços prestados.

**2.4** A Diretoria de Assuntos Institucionais não possui, até o momento, local físico destinado ao seu funcionamento em nenhuma das unidades atualmente ocupadas pelo DEMAE, fato que inviabiliza o exercício pleno de suas atribuições administrativas e institucionais.

**2.5** O Departamento de Marketing encontra-se instalado em ambiente com condições estruturais inadequadas, demandando intervenções urgentes, notadamente quanto à instalação elétrica, iluminação, conforto térmico e acústico. As limitações atuais impactam negativamente na produtividade, bem como nas condições de saúde e segurança dos servidores lotados no setor.

### **3. Conclusão**

Diante do exposto, a contratação do imóvel em questão revela-se medida necessária, oportuna e estratégica, uma vez que visa sanar deficiências estruturais e logísticas atualmente enfrentadas pela autarquia. A destinação do imóvel para abrigar o Arquivo Geral, o Departamento de Engenharia, o Departamento de Marketing e a Diretoria de Assuntos Institucionais permitirá:

- Melhoria das condições de trabalho;
- Preservação do acervo físico e documental;
- Redução de riscos operacionais e ambientais;
- Otimização da gestão e da produtividade institucional.

Trata-se, portanto, de medida essencial para garantir o pleno funcionamento e a modernização das atividades administrativas do DEMAE.

### **3 – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

3.1 A contratação se dará mediante procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei 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.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

3.2 Conforme se verifica na instrução processual, a presente contratação atende perfeitamente os critérios previstos no comando legal supracitado, considerando os seguintes pontos:

**3.2.1 A escolha do imóvel foi fundamentada em características peculiares das instalações e da localização**, quais sejam:

- a) Localização numa das principais vias da região central de Caldas novas, próximo ao acesso à sede administrativa atual e ao patio operacional.
- b) O prédio possui característica comercial/serviço, sendo uma edificação com um grande vão no térreo e ainda salas ampras no pavimento superior;
- c) Na parte frontal do imóvel há 02 vagas de estacionamento interno coberto e uma ampla recepção;
- d) O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, com padrão de acabamento normal, possui acabamento interno em paredes em pintura acrílica, esquadrias de vidro, piso em cerâmica, forro em gesso, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em bom estado;
- e) O acesso principal possui dimensões adequadas quanto à norma de acessibilidade, bem como à circulação horizontal. A circulação vertical ocorre através de escada;
- f) O imóvel possui banheiros em todos os pavimentos;

3.2.1.1 Ressalta-se que a escolha do imóvel se deu com base em levantamento no mercado de imóveis na região central de Caldas Novas, a fim de identificar aqueles que pudessem atender aos requisitos previstos no Estudo Técnico Preliminar, tendo sido encontrados ao final do estudo 07 imóveis, os quais foram submetidos à análise da equipe de planejamento da contratação, tal qual se verifica no relatório junto ao estudo tecnico preliminar. A análise realizada concluiu que dentre os dez imóveis encontrados apenas um imóvel dentre os selecionados encontra-se , sendo este portanto o escolhido para a contratação.

3.2.2 Houve a **avaliação prévia do imóvel**, executada por 03 corretores de imóveis orientados

pela Comissão permanente de avaliação de imóveis do município de caldas novas nomeada pelo decreto nº 1083/2024 conforme exigido pelo instrução normativa 10/2015 do TCM-GO, consoante detalhado no item 4.4 deste Termo de Referência.

3.2.2.1 A **avaliação do estado de conservação do imóvel** foi realizada pelo departamento de engenharia e evidenciada no Estudo Técnico Preliminar, o qual demonstra que *“o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, com padrão de acabamento normal, possui acabamento interno em paredes em pintura acrílica, esquadrias de vidro, piso em tinta epóxi e em cerâmica, forro em gesso, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em bom estado”*.

3.2.3 Foi providenciada a **verificação da existência de imóveis públicos vagos e disponíveis** que pudessem atender ao objeto da locação, através de ofícios enviados para as Prefeituras de Goiânia e região metropolitana, bem como para o Governo do Estado de Goiás, não havendo resposta positiva dentre as entidades consultadas, conforme se verifica no relatório constante dos autos (evento 18).

3.2.4 Por fim, a **singularidade do imóvel** reside em sua localização estratégica; sua estrutura com tamanho apropriado e adaptável às operações previstas, além do seu bom estado de conservação.

3.3 Diante do exposto, conclui-se que o imóvel em questão é o único, dentre os encontrados, que está disponível no momento e que proporciona as condições ideais para a instalação das unidades pretendidas, configurando assim a **inviabilidade de competição**, conforme previsto no artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021. A combinação de características específicas, a avaliação prévia demonstrando vantagem econômica, a ausência de alternativas no patrimônio público e a singularidade do imóvel para a Administração tornam a contratação direta a única alternativa viável e justificável para atender de forma eficiente e adequada às necessidades institucionais.

#### 4 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

4.1 O valor total da contratação será de **R\$ 55.344,00 (cinquenta e cinco mil trezentos e quarenta e quatro reais)**, para um período de 02 (dois) anos conforme detalhado abaixo:

Item	Descrição do objeto	Un	Valor Unitário	Valor Total para 12 meses (1 ano)	Valor Total para 24 meses (2 anos)
------	---------------------	----	----------------	-----------------------------------	------------------------------------

1	Locação de imóvel com área total de 390,00 m <sup>2</sup> , localizado Avenida C, Quadra 41, Lote 24, bairro Itanhanga Caldas Novas-GO.	mês	R\$ 4.612,00	R\$ 54.334,00	R\$ 110.688,00
---	---	-----	--------------	---------------	----------------

4.2 O valor estimado da contratação foi definido com base na proposta comercial apresentada colhida na internet (na pagina 25).

4.3 Em atendimento ao artigo 74, inciso V, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, foi realizada avaliação do imóvel, cujo laudo estabeleceu os seguintes valores para locação :

- a) Valor mensal mínimo: R\$ 5.011,50
- b) Valor mensal médio: R\$ 5.109,00
- c) Valor mensal máximo: R\$ 5.206,50

4.3.1 Verifica-se assim, que o valor ofertado para a locação do espaço (R\$ 4.612,00) está abaixo da faixa de valores definida no laudo de avaliação do imóvel. Dessa forma, conclui-se que a proposta se mostra vantajosa e condizente com o valor praticado no mercado, evidenciando que a contratação atende aos princípios do interesse público e da economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

## 5 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

### 5.1 Características do Imóvel

#### ➤ Estrutura Geral

- Imóvel composto por dois pavimentos e área anexa no fundo do terreno.
- Construção considerada de padrão convencional, com idade média de 20 anos.

### 5.2 Distribuição dos Ambientes

#### ➤ Primeiro Pavimento:

- Três cômodos destinados a uso como escritórios administrativos;
- Um cômodo destinado à instalação de cozinha/copa de apoio;
- Um cômodo para recepção, com passagem direta para a garagem;
- Garagem coberta para até três veículos.

#### ➤ Segundo Pavimento:

- Um cômodo destinado a escritório com banheiro privativo (suíte);
- Área livre com possibilidade de ser adaptada para depósito ou divisão em novos escritórios;
- Hall de entrada no segundo pavimento, também apto para uso como estação de trabalho ou recepção.

- Área Anexa (Fundo do Imóvel):
  - Um cômodo adicional com banheiro privativo, adaptável para escritório ou sala de apoio.

### 5.3 Condições Físicas e Acabamentos

- Cobertura:
  - Telhado em estrutura de madeira com telhas cerâmicas, em bom estado de conservação, sem evidência de vazamentos ou infiltrações.
- Paredes:
  - Internamente rebocadas, amaciadas e pintadas com tinta de boa qualidade, sem trincas estruturais aparentes;
  - Necessário apenas manutenção estética regular (retoques de pintura).
- Pisos:
  - Piso cerâmico convencional em todos os ambientes;
  - Apresenta desgaste natural pelo tempo de uso, sem prejuízo funcional imediato.
- Instalações Hidrossanitárias e Elétricas:
  - Em funcionamento, atendendo às necessidades básicas;
  - Recomenda-se revisão preventiva antes da ocupação para verificação de pontos elétricos e hidráulicos.

### 5.4 Diagnóstico Técnico

- O imóvel encontra-se em boas condições gerais de estrutura e acabamento, compatíveis com sua idade construtiva;
- Não são necessárias obras de reforma, ampliação ou adaptação para a instalação imediata das atividades propostas pelo DEMAE;
- A estrutura atual permite a adequação dos setores administrativos sem modificações substanciais.

### 5.5 Recomendações de Manutenção Preventiva

- Inspeção periódica do telhado (verificação de telhas e calhas);
- Pintura interna e externa conforme cronograma de uso (previsão anual ou bienal);
- Revisão de instalações elétricas e hidráulicas para manutenção da segurança e funcionalidade.

### 5.6 Diagnóstico Técnico

- O imóvel encontra-se em boas condições gerais de estrutura e acabamento, compatíveis com sua idade construtiva;
- Não são necessárias obras de reforma, ampliação ou adaptação para a instalação imediata das atividades propostas pelo DEMAE;
- A estrutura atual permite a adequação dos setores administrativos sem modificações substanciais.

### 5.7 Da disponibilidade para utilização

O imóvel avaliado, localizado no bairro Itanhangá, apresenta plenas condições de uso imediato, sem a necessidade de reformas ou ampliações para atender as exigências do DEMAE.

Com a realização das manutenções preventivas recomendadas, a estrutura garantirá pleno funcionamento das atividades previstas para o local.

## **6 – ENTREGA E RECEBIMENTO DO IMÓVEL**

6.2 O(s) fiscal (is) técnico(s) do contrato fará(ão) o recebimento de forma provisória e, em até 10 (dez) dias úteis, será emitido relatório indicando as adequações e reparos necessários ao atendimento das exigências caso haja.

6.2.1 A cada parte do imóvel entregue, o LOCATÁRIO promoverá nova vistoria para verificação das adequações, e caso não haja pendências, a parte do imóvel concluída será recebida definitivamente no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, mediante Termo de Recebimento Definitivo emitido pelo Gestor do Contrato, iniciando-se a partir daí a contagem do período de locação para pagamento, o qual será calculado com base nas frações do imóvel efetivamente recebidas.

## **7 – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:**

7.2 São obrigações do LOCATÁRIO:

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- II. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;
- III. Realizar vistoria minuciosa para fins de verificação do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- IV. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- V. Realizar as reformas necessárias para que o imóvel retorne ao estado original, considerando as eventuais adaptações realizadas, sem que isso impeça a entrega do imóvel e o encerramento da locação;
- VI. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VII. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de

10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

VIII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

IX. Manter, durante a locação, a forma do imóvel;

X. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

XI. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto e IPTU;

XII. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

XIII. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

XIV. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

## **8 – OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:**

### **8.2 São obrigações da LOCADORA:**

I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência e na sua proposta;

II. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do DEMAÉ;

III. Entregar, em perfeito estado de funcionamento o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);

IV. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

V. Realizar autorização da transferência de titularidade da conta de energia elétrica para o nome do Locatário;

- VI. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- VII. Realizar a vistoria em conjunto com o LOCATÁRIO, quando da entrega do imóvel, auxiliando na descrição minuciosa do estado do imóvel;
- VIII. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- IX. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- X. Providenciar até a data do recebimento definitivo do imóvel, o Certificado de Conformidade (Cercon) emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás.
- XI. Promover obras de reforma ou acréscimos que interfiram na estrutura do imóvel, bem como aquelas destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- XII. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- XIII. Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;
- XIV. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- XV. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- XVI. A LOCADORA se obriga a cumprir os termos previstos no presente Termo de Referência e a responder todas as consultas feitas pelo LOCATÁRIO no que se refere ao atendimento do objeto;
- XVII. Compensar as eventuais despesas relativas a vícios ocultos, não constatados na vistoria realizada pelo LOCATÁRIO, mediante abatimento no valor do aluguel.
- XVIII. A LOCADORA deverá realizar programas internos de prevenção, conscientização e combate ao racismo junto a seus colaboradores.
- XIX. Os colaboradores da LOCADORA deverão, anualmente, participar de cursos para aprimoramento das metodologias de trabalho em prol de condutas antirracistas.

XX. A LOCADORA deverá disponibilizar canais de ouvidoria para apurar com rigidez eventuais desvios de conduta relativas à praticas racistas de seus colaboradores.

XXI. A LOCADORA responderá solidariamente pelos danos e responsabilidades ocasionadas ao contratante, inclusive à sua imagem, pelas condutas racistas de seus colaboradores.

## **9 - PAGAMENTO**

9.2 O pagamento do aluguel será realizado até o 10º dia do mês seguinte, contados do recebimento do documento de cobrança, por meio de depósito em conta bancária a ser indicada pela LOCADORA.

9.3 Considera-se ocorrido o recebimento do documento de cobrança no momento em que o gestor do contrato atestar a execução do objeto do contrato.

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

9.5 Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitido obrigatoriamente com as mesmas informações, inclusive CNPJ, constantes na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes.

9.6 Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, o LOCATÁRIO informará à LOCADORA que emitirá novo documento de cobrança, escoimado daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento.

9.7 Previamente a cada pagamento, o LOCATÁRIO deverá realizar consulta para identificar possível impedimento de licitar ou contratar no âmbito do órgão ou entidade, declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

9.8 Antes de cada pagamento será realizada consulta às certidões de regularidade fiscal para verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no Termo de Referência.

9.8.1 Em caso de irregularidade, o LOCATÁRIO notificará a LOCADORA para que sejam sanadas as pendências no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, ou para que

apresente sua defesa. Findo este prazo, sem que haja a regularização por parte da LOCADORA, ou apresentação de defesa aceita pelo LOCATÁRIO, ocorrendo estes fatos isoladamente ou em conjunto, caracterizar-se-á descumprimento de cláusula contratual, e estará a LOCADORA sujeita às sanções administrativas previstas no Contrato.

9.8.2 Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO comunicará aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência da LOCADORA, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

9.8.3 Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso a LOCADORA não regularize sua situação junto ao órgão competente, salvo nas hipóteses em que houver indícios das infrações administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021, caso em que a retenção dos créditos não excederá o limite dos prejuízos causados à Administração.

9.8.4 Persistindo a irregularidade, serão adotadas as medidas necessárias à rescisão contratual, assegurada à LOCADORA a ampla defesa e o contraditório.

9.8.5 Será rescindido o contrato em execução com a LOCADORA inadimplente, salvo por motivo de economicidade ou outro de interesse público de alta relevância, devidamente justificado, em qualquer caso, pela máxima autoridade do LOCATÁRIO.

9.9 Caso a LOCADORA informe conta para crédito do pagamento em instituição que não seja o agente financeiro do LOCATÁRIO, ficará sujeita a eventual cobrança de tarifa bancária.

9.10 Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

9.11 No caso de eventual atraso de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo CONTRATANTE, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$ , sendo:

EM = Encargos moratórios.

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento.

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

I = (TX)	I = $\frac{6}{100}$ 365	I = 0,00016438 TX = Percentual da taxa anual = 6%
----------	----------------------------	--

## 10 – REAJUSTE

10.2 Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de 1 (um) ano, contado a partir da data de apresentação da proposta.

10.3 Após o fim do prazo indicado no item anterior e, mediante requerimento da LOCADORA, dentro do prazo de vigência contratual, o preço inicialmente contratado poderá ser reajustado, aplicando-se o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) ou outro que venha a substituí-lo, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

## 11 – MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

11.2 Não obstante a LOCADORA ser a única responsável pela entrega do objeto, o LOCATÁRIO se reserva no direito de exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre a locação do imóvel, nos termos da legislação aplicável.

11.3 A LOCADORA será responsável pelos danos causados diretamente à LOCATÁRIA ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pela Administração.

11.4 As comunicações entre o LOCATÁRIO e a LOCADORA serão realizadas por escrito, admitindo-se o uso de notificação ou mensagem eletrônica, realizadas pelo Gestor/fiscal do Contrato, ou seu respectivo substituto, formalmente designado.

11.5 Serão registradas todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

11.6 O contrato será acompanhado pelo gestor e fiscais do Contrato, formalmente designados neste Termo de Referência, responsáveis pela fiscalização, acompanhamento e verificação da perfeita execução contratual, em todas as fases até a finalização do contrato.

11.7 O Gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato e será responsável pela comunicação com representantes da LOCADORA.

11.8 O fiscal técnico acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas neste Termo de Referência, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração, segundo suas atribuições descritas na portaria nº 210/2024 do DEMAÉ.

## 12 – VIGÊNCIA DO CONTRATO

12.2 O prazo de vigência do contrato será de **2 (dois) anos**, contados a partir da entrega definitiva do imóvel, podendo ser prorrogado, a critério do Locatário, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

12.3 A estipulação de um prazo de vigência superior a 1 (um) ano para a locação do imóvel justifica-se pela necessidade de garantir a continuidade das atividades da administração pública e a estabilidade dos serviços prestados. Essa decisão leva em conta, em primeiro lugar,

a segurança jurídica, uma vez que contratos com prazos mais longos preveem maior proteção legal para ambas as partes, minimizando a instabilidade e os riscos de descontinuidade das atividades vinculadas ao imóvel. Além disso, a necessidade do espaço físico em questão excede o período de 1 (um) ano.

12.3.1 Portanto, a definição de um contrato plurianual não apenas se alinha às necessidades do DEMAE, como também contribui para uma gestão mais eficiente dos recursos, garantindo segurança e estabilidade para o funcionamento contínuo das atividades.

12.4 Esta locação vigorará em caso de alienação do imóvel, comprometendo-se a LOCADORA a dar ciência ao adquirente e a obrigá-lo a respeitar a locação, nos termos do art. 576 do Código Civil Brasileiro. Ficam igualmente obrigados à locação os sucessores das partes contratantes.

12.5 Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel.

12.6 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do vencimento contratual. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação.

## **13 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO DA EMPRESA**

### **13.2 Habilitação Jurídica e de habilitação fiscal, social e trabalhista:**

13.2.1 A comprovação de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista, se dará mediante apresentação da documentação elencada nos artigos 66 e 68 da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.2.2 A documentação exigida para fins de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista poderá ser substituída pelo Certificado de Registro Cadastral – CRC, do Cadastro Unificado de Fornecedores do Estado de Goiás – CADFOR, conforme orientações gerais disponíveis no link: <https://sislog.go.gov.br/>.

13.2.3 Em complemento à documentação referente à regularidade fiscal prevista na Lei Federal nº 14.133/2021, deverá ser apresentada prova de regularidade com a Fazenda Pública do Estado de Goiás, conforme artigo 43, § 2º, do Decreto Estadual nº 10.247, de 30 de março de 2023.

### **13.3 Habilitação econômico-financeira**

13.3.1 Para a comprovação da qualificação econômico-financeira serão exigidos:

13.3.1.1 Certidão negativa de falência ou recuperação judicial

expedida pelo cartório distribuidor da sede da pessoa jurídica ou pessoa física empresarial, com data de expedição ou revalidação dos últimos 90 (noventa) dias anteriores à data de realização da licitação. Caso a certidão não consigne prazo de validade, serão considerados 90 (noventa) dias.

13.2.1.1.1 A exigência de Balanço Patrimonial e indicadores econômicos será dispensada com base nos seguintes argumentos:

a) **Natureza do Objeto: Diferentemente de contratos que envolvem a prestação de serviços ou obras, onde é essencial verificar a capacidade econômica e financeira do contratado para garantir a conclusão e execução do contrato, a locação de imóvel envolve a disponibilização de um bem que já existe e está pronto para uso. A viabilidade financeira da locadora não afeta a entrega do objeto, que é simplesmente o espaço físico.**

b) Risco Reduzido: O risco de descumprimento contratual em uma locação de imóvel é muito menor quando comparado a outros tipos de contrato, como prestação de serviços ou obras, que envolvem longo prazo de execução, necessidade de insumos e mão de obra. No caso da locação, o bem é entregue imediatamente após a celebração do contrato, sem grandes intervenções posteriores, o que torna irrelevante a análise de indicadores econômicos para garantir o cumprimento. Desta forma, a exigência de balanço patrimonial seria desnecessária e excessivamente burocrática

#### **13.4 Qualificação Técnica**

13.4.1 A exigência de qualificação técnica será dispensada pois, diferente de contratos que envolvem a construção, manutenção ou fornecimento de bens ou serviços especializados, a locação de um imóvel não envolve a necessidade de comprovação de habilidades ou competências técnicas. Não há, portanto, a exigência de que o locador tenha qualificações profissionais específicas para disponibilizar o bem, já que o imóvel, conforme descrito no Termo de Referência, já atende às especificações necessárias e foi previamente avaliado quanto à sua adequação. Nesse caso o foco da qualificação se dá sobre o próprio imóvel, que deve estar de acordo com normas legais e regulamentações específicas, e não sobre a capacitação técnica do locador.

### **14 – DA PROPOSTA**

14.2 A LOCADORA deverá apresentar sua proposta, devidamente assinada e datada, informando seu CNPJ, endereço, telefone e e-mail, contendo as seguintes informações relativas

ao objeto da contratação:

- a) área total do imóvel a ser locado;
- b) valor da locação por metro quadrado e por mês;
- c) declaração de que o preço cobrado engloba todos os custos necessários para a realização do objeto, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato;
- d) prazo de validade não inferior a 60 (sessenta) dias. Caso não conste o prazo de validade no documento, será considerado o prazo de 60 (sessenta) dias.

14.3 A LOCADORA deverá apresentar ainda os seguintes documentos anexos à sua proposta:

- a) Descritivo do Imóvel contendo fotos de sua fachada externa e ambientes internos;
- b) Certidão de Matrícula do Imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- c) Certidão de Ônus emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- d) Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO.

## **15 - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

15.1. Será rescindido o presente contrato, independentemente de comunicação prévia ou indenização por ambas as partes, nos seguintes casos:

- a) Ocorrência de qualquer sinistro, incêndio ou fato que impossibilite o uso do imóvel para os fins a que se destina a presente locação.
- b) Desapropriação do imóvel.
- c) Demais previsões legais.

## **16 - DAS SANÇÕES**

16.2 Nas hipóteses de descumprimento contratual, total ou parcial, serão aplicadas as sanções previstas nos artigos 156 a 163 da Lei nº 14.133/2021, assegurando o contraditório e a ampla defesa.

16.3 Na ausência de uma regulamentação estadual específica, a multa por atraso injustificado na execução do contrato será estabelecida conforme o padrão adotado por outros órgãos estaduais, observando-se os seguintes limites máximos, de acordo com a gravidade da infração:

- a) 0,3% (zero vírgula três décimos por cento) ao dia, até o trigésimo dia de atraso, sobre o valor

da parte do fornecimento ou serviço não realizado;

b) 0,7% (zero vírgula sete por cento) sobre o valor da parte do fornecimento ou serviço não realizado, por dia subsequente ao trigésimo;

16.4 As multas previstas nos subitens anteriores serão limitadas a 30% (trinta por cento) do valor total da parte do fornecimento ou serviço não realizado, por ocorrência.

Caldas Novas, 13 de maio de 2025

---

Franklin da Silva Rodrigues

Diretor de Compras