

Secretaria de
Estado da
Administração



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
GERÊNCIA DE IMPLANTAÇÃO E MANUTENÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA

FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO UNIDADE VAPT VUPT - INHUMAS- GO

1. OBJETO

O presente contrato tem por objeto a LOCAÇÃO do imóvel localizado na Avenida Domingos Neto, esquina com Rua General Osório, nº 222-A, Setor Central, Inhumas – GO, registrado sob a matrícula nº 534 do Cartório do 1º Ofício de Notas e Registros de Imóveis de Inhumas - GO, emitida em 05 de maio de 2021 (Evento SEI nº 000020470485), para sediar a unidade do Vapt-Vupt na referida cidade.

2. JUSTIFICATIVA

O Programa Vapt-Vupt é uma ação do Governo do Estado de Goiás. A credibilidade do Vapt-Vupt deve-se à implantação de um novo conceito de serviço público fortemente apoiado na rapidez, eficiência e conforto com que são executados os serviços disponibilizados ao cidadão.

A continuidade da unidade Vapt-Vupt de Inhumas - GO visa contribuir para a modernização da máquina administrativa e oferecer acesso a população aos serviços a serem prestados pela Unidade de forma simples e integrada, em um único local, com espaço seguro e confortável, proporcionando serviços e rotinas administrativas de interesse público, presente no município, minimizando custos e apresentando soluções modernas de otimização de tempo e recursos, bem como reduzindo assim os trâmites burocráticos.

Tendo em vista que houve desacordo comercial com o proprietário do imóvel onde atualmente está instalada a Unidade Vapt-Vupt no município de Inhumas, processo 202000005007971, a Gerência de Implantação e Manutenção recebeu uma proposta da imobiliária WM Empreendimentos Imobiliários que trata da oferta de um galpão comercial com área de 320,00 m², localizado na Avenida Domingos Neto, esquina com Rua General Osório, nº 222-A, Setor Central, pelo valor mensal de R\$ 6.000,00 (Seis mil reais), pelo período de sessenta meses. Outrossim, a Gerência de Implantação e Manutenção solicitou a avaliação do referido imóvel para iniciar o procedimento de contratação, pois se aproxima o fim da cobertura contratual e urge a necessidade de retirar a Unidade Vapt-Vupt do atual edifício, conforme apurado no Despacho 526/2020 (000016965374), que ainda traz a seguinte informação: "Informamos que em consulta anterior sobre os possíveis imóveis públicos a serem disponibilizados para o Vapt-Vupt obtemos a resposta de que a Superintendência Central de Patrimônio não possui edificações apropriadas para o nosso uso.", conforme pode se comprovar por meio do despacho 2192/2020 (Evento SEI - 000014646491)

A Gerência de Patrimônio Imobiliário - GEPIM através do DESPACHO Nº 1355/2020 - GEPIM (Processo 202000005007971) informou a inexistência de imóvel que possa atender as necessidades do órgão solicitante no referido Município, e que consta no DESPACHO Nº 1313/2020 - GEVAI (000017257515) e Laudo de Avaliação para Locação nº 088/2020 (000017257472), o valor máximo de R\$

5.801,78 (Cinco mil, oitocentos e um reais e setenta e oito centavos). É necessário ressaltar que foi proposto o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) (Evento SEI 000019646974) pelo proprietário do imóvel, e que conforme proposta (000019647903), o mesmo se compromete em assumir as adequações necessárias no espaço, onde seja necessário, conforme layouts (000016964576, 000019651857) e memorial descritivo (000017185179): Sejam elas, refazer os banheiros e torná-los acessíveis; construir as salas de Coordenação, Apoio Administrativo, área de serviço e copa; fornecer os materiais elétricos e lógicos e fazer o forro e luminárias.

Atualmente o Governo do Estado desembolsa a quantia de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), sendo que tal mudança oferecerá uma economia mensal na casa dos R\$ 7.000,00 (sete mil reais) por mês, ou, anualmente de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais).

O Secretário de Estado da Administração, juntamente com seu *staff*, analisaram as hipóteses e consideraram:

Ao final, diante da diferença do valor de mercado avaliado, de R\$ 198,22 (Cento e noventa e oito reais e vinte e dois centavos) em relação ao valor máximo auferido pelo Laudo de Avaliação para locação e, principalmente, diante das adequações, reformas e investimento suportados pelo empreendedor, a Gerência de Implantação e Manutenção entende ser possível atender o valor proposto pelo Empreendedor e se coloca favorável à mudança pois, além da economia gerada pela mudança na locação, o Estado de Goiás não terá gastos com a reforma da Unidade atual, pois o prédio ofertado será recebido totalmente novo e já estará adaptado para receber o Vapt-Vupt, mas aponta que tal deliberação deverá ser feita pelo Ordenador de Despesa desta Secretaria, conforme Despacho 262/2021 (000019648154). Informa ainda que já foi encaminhado para a Gerência de Apoio Administrativo e Logístico o relatório necessário para a reforma da Unidade atual e que poderá ser incluído como mais um fator de economia para esta Secretaria.

Já a Superintendência de Gestão do Atendimento ao Cidadão, por meio do Despacho nº 171/2021 (000019700360), acolheu os pareceres da Gerência de Implantação e Manutenção e assim, manifestou-se **favorável** à mudança da unidade para o imóvel avaliado, considerando que haverá uma drástica redução dos custos de locação, além do fato do novo local consistir em um prédio novo, que passará por adequações a serem arcadas pelo empreendedor, trazendo, portanto, maior eficiência e economia ao estado, bem como praticidade e comodidade ao cidadão.

A Subsecretaria de Gestão Pública, via do Despacho nº 956/2021 (000019840297), aponta que, em consideração às medidas de restrição orçamentária e financeira impostas pelo [Decreto nº 9.737 de 27 de Outubro de 2020](#), frente às medidas de racionalização de gastos e visando manter o equilíbrio das contas públicas e diante de tais informações, necessário esclarecer que, considerando que o valor do contrato de locação atual é no montante de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) por mês; que o valor de R\$ 5.801,78 (cinco mil e oitocentos e um reais e setenta e oito centavos) é o valor máximo da avaliação; que a diferença do valor proposto pelo empreendedor para o valor atualmente pago é de R\$ 7.000,00 (sete mil reais); que o valor proposto na negociação com o empreendedor encontra-se próximo do limite estabelecido no laudo de avaliação do imóvel; e que exista desacordo comercial com o proprietário do atual imóvel em que está instalada a Unidade Vapt-Vupt no município de Inhumas. Por todas estas considerações e, ainda, em respeito ao princípio de economicidade, se manifesta favorável à mudança da unidade Vapt-Vupt, tendo em vista ser a condição mais vantajosa para a administração pública.

Por fim, o Secretário de Estado da Administração, via Despacho nº 5013/2021 (000020054963), aponta nesse sentido, por todas as considerações retromencionadas, e, ainda, em respeito ao princípio de economicidade, manifesta-se favorável à mudança da unidade Vapt-Vupt - Inhumas, tendo em vista ser a condição mais vantajosa para a administração pública. ACOLHENDO o entendimento supracitado da Subsecretaria de Gestão Pública, subsidiado pela Superintendência de Gestão do Atendimento ao Cidadão e se manifestando de forma favorável à mudança da unidade Vapt-Vupt - Unidade Inhumas/GO, tendo em vista ser a condição mais vantajosa para a administração pública.

Informações constantes nos Despachos dos eventos SEI (000019648154), (000019700360), (000019840297) e (000020054963).

Em respeito ao princípio de economicidade, é preciso ressaltar novamente que atualmente o Governo do Estado desembolsa a quantia de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), sendo que tal mudança oferecerá uma economia mensal na casa dos R\$ 7.000,00 (sete mil reais) por mês, ou, anualmente de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais). Além disso, o proprietário empreendedor se compromete em assumir as adequações necessárias no espaço, onde seja necessário, sejam elas, refazer os banheiros e torná-los acessíveis; construir as salas de Coordenação, Apoio Administrativo, área de serviço e copa; fornecer os materiais elétricos e lógicos e fazer o forro e luminárias, o que demandará um investimento considerável e que torna-se mais vantajoso para os cofres públicos a manutenção da unidade, sobretudo com a reforma programada a ser efetivada em breve.

Ainda, mesmo sabendo que a administração pública tem despendido vultosos gastos relativos à locação de imóveis pelo Estado de Goiás, particularmente para instalação de unidades de Atendimento do Programa Vapt-Vupt, mesmo diante da recomendação para instauração de procedimento de credenciamento para seleção de interessados em ceder espaços/imóveis a título de comodato, sem ônus para o erário, tal recomendação se torna prejudicada no caso em comento, tendo em vista que o município de Inhumas não possui estabelecimentos com infraestrutura necessária que se amolda ao interesse regular da administração (shopping centers, galerias, estações de transporte público, estabelecimento de empresas e entidades públicas etc.) disponíveis. A realidade estabelecida em Goiânia com os comodatos nos shoppings centers não pode ser requerida para todo o interior do estado, pois são realidades distintas.

Apesar das parcerias exitosas com os empreendedores, a responsabilidade de oferecer serviços públicos de qualidade é do Estado. As normativas de implementação do Programa Vapt-Vupt autorizam parcerias com contrapartida de órgãos, exceto do próprio estado, o que poderá ser revisto, a depender do interesse governamental.

Diante do exposto, justifica-se a renovação da locação da unidade, tendo em vista a manutenção no valor mensal do aluguel de R\$ 6.000,00 (Seis mil reais), bem como a dispensa para formalização de contrato de locação, com embasamento legal no art. 24, inciso X da Lei 8666/93.

3. DO VALOR

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	TEMPO	VALOR ESTIMADO (R\$)	
			MENSAL	TOTAL
1	Locação do imóvel localizado na Rua General Osório, nº 222-A, Setor Central, município de Inhumas – GO, com intuito de transferir a unidade do Programa Vapt-Vupt para o local.	60 meses	R\$ 6.000,00	R\$ 360.000,00
TOTAL ESTIMADO				R\$ 360.000,00

O valor mensal estimado para esta contratação é de R\$ 6.000,00 (Seis mil reais), totalizando R\$ 360.000,00 (Trezentos e sessenta mil reais) para um período de 60 (sessenta) meses.

O valor contratado é fixo e irrevogável durante os 12 (doze) primeiros meses de vigência deste contrato. Após este prazo poderá ser reajustado anualmente pelo índice mais vantajoso para a administração pública., tendo em vista o que preceitua o art. 65, Lei Federal nº 8.666/1993.

Por oportuno, importante salientar que o empenho e os respectivos pagamentos dos aluguéis deverão ser feito em nome de LEONIDAS DE SOUZA MARTINS, inscrito no CPF nº 093.643.071-00

4. DA VIGÊNCIA

De comum acordo, estipula-se a vigência do presente contrato para um período de **60 (sessenta) meses**, contados a partir da data de sua assinatura, de acordo com o que estabelece disposições no art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas posteriores alterações.

5. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

1. Elaborar o Caderno de Intenções e Memorial Descritivo;
2. Elaborar os projetos de arquitetura, elétrico e lógico, seguindo as especificações contidas nas Normas Técnicas;
3. Realizar a implantação do cabeamento elétrico e lógico;
4. Vistoriar a obra durante o início, meio e fim, para averiguar se toda a obra está sendo executada conforme planejado, seguindo as especificações técnicas contidas no Memorial Descritivo;
5. Providenciar a transferência do mobiliário e equipamentos de informática, da Unidade atual até o local da nova Unidade;
6. Realizar a instalação do mobiliário e equipamentos de informática;
7. Custear as despesas de aluguel;
8. Realizar a manutenção do sistema de climatização da unidade;
9. Zelar pela manutenção do imóvel, especialmente aquelas que envolvam itens de segurança;
10. Fazer manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado;
11. Custear despesas provenientes de fatura de energia elétrica, após a conclusão do processo de transferência de titularidade junto à ENEL;
12. Custear despesas provenientes de fatura de água/esgoto, após a conclusão do processo de transferência de titularidade junto à SANEAGO;
13. Disponibilizar o link de dados;
14. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal (Lei nº 8.245/1991, art. 23 e atualizações).
15. Cumprir com as obrigações previstas no Caderno de Intenções;

6. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

1. O cumprimento das obrigações previstas no Caderno de Intenções e Memorial Descritivo;
2. Refazer os banheiros e torná-los acessíveis;
3. Construir as salas de Coordenação, Apoio Administrativo, área de serviço e copa;
4. Fornecer os materiais elétricos e lógicos;
5. Todas as despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
6. Submeter a prévia aprovação da SEAD toda e qualquer alteração que possa causar impacto no atendimento prestado na Unidade Vapt Vupt, notadamente aquelas que envolvam acesso ao local e horário de funcionamento;
7. O atendimento das normas de segurança e acessibilidade emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato incluindo o sistema de combate a incêndio e Alvará de Funcionamento da Unidade;
8. O custo das despesas provenientes de fatura de energia elétrica, até a conclusão do processo de transferência de titularidade junto à ENEL;

9. O custo das despesas provenientes de fatura de água/esgoto, até a conclusão do processo de transferência de titularidade junto à SANEAGO;
10. O pagamento do Imposto Predial (IPTU);
11. Responsabilizar pelas questões estruturais do edifício, inclusive com as taxas de liberação de alvarás, se e quando necessário;
12. Vide art. 55, XIII da Lei Federal 8.666/93 e art. 22, Lei nº 8.245/1991.
13. O LOCADOR, ao final do contrato, receberá o imóvel nas condições em que o entregou, exceto os decorrentes de danos estruturais, conforme Lei nº 8245/1991.

7. DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O locatário obriga-se a destinar o imóvel, objeto deste contrato, ao funcionamento de unidade de atendimento do Vapt-Vupt, sendo vedada a transferência da locação a qualquer título, salvo com prévio consentimento escrito do LOCADOR.

8. DA VISTORIA DO IMÓVEL

Realizar conjuntamente, logo após o cumprimento do caderno de intenções de responsabilidade da Administração e do empreendedor, laudo de vistoria do imóvel atestando as condições em que foi recebido para uso, sendo a mesma realizada a cada 12 (meses) para atestar que o imóvel continua dentro dos parâmetros estabelecidos.

9. DA RESCISÃO

O Locatário, por razões de interesse público, devidamente justificada, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei Nacional nº 8.666, de 1993, poderá devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficando dispensado do pagamento de qualquer multa, bem como dos alugueis restantes, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

No caso de fato ou ato estranho à vontade dos contratantes que impeça o uso regular do imóvel para o fim que estiver destinado, considerar-se-ão resolvidas às obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se o locatário preferir aguardar que, sob a responsabilidade do locador, se restaurarem, se for o caso, as condições de uso anteriormente apresentadas pelo imóvel.

Na hipótese prevista na parte final do item anterior, a locação ficará suspensa, reiniciando-se a contagem do prazo contratual na data em que o imóvel readquirir as condições de uso regular.

10. DAS MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL

O LOCADOR autorizará, por escrito, o LOCATÁRIO a efetuar no imóvel que receberá em locação as modificações e benfeitorias que julgarem convenientes, desde que não afetem a segurança do prédio e nem contrariem posturas municipais, nos termos do art. 1.219 do Código Civil Brasileiro.

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

11. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Reserva-se ao LOCATÁRIO a preferência para a renovação deste contrato, que vigorará no caso de alienação de imóvel, a qualquer título, ficando os herdeiros ou sucessores das partes, obrigados ao cumprimento de todas as cláusulas e condições, observando o art. 576 do Código Civil Brasileiro.

12. DA GESTÃO DO CONTRATO

Não obstante o LOCADOR seja o único e exclusivo responsável pela locação, a Administração reserva-se ao direito de exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre a locação, diretamente ou por prepostos designados, ainda que, de qualquer forma, restrinja a plenitude desta responsabilidade.

A Gestão de todo o procedimento de contratação, inclusive o acompanhamento, fiscalização ou execução administrativa do contrato, será feita por servidor especialmente designado para tal finalidade, mediante edição de portaria pelo LOCATÁRIO, conforme disposto no art. 67 da Lei Federal nº 8.666/93, e arts. 51 e 52 da Lei Estadual 17.928/2012.

Na oportunidade, sugerimos como gestora a servidor **Tiago Ferreira Teixeira**, portadora do CPF nº 018.175.601-31, ocupante do cargo de Agente de Segurança Socioeducativa, e como sua substituta, **Diana Nominato Leite**, portadora do CPF nº 929.728.021-87, ocupante do cargo de Assessor A-9, ambos lotados na Gerência de Implantação e Manutenção, sendo os indicados para acompanhar a execução e fiscalizar o fiel cumprimento do pretendido contrato de locação.

13. DAS SANÇÕES E PENALIDADES

A aplicação de sanções obedecerá às disposições dos art. 77 a 83 da Lei Estadual 17.928/2012 e dos art. 86 a 88 da Lei Federal 8.666/1993.

14. DA CORRESPONDÊNCIA ENTRE AS PARTES

Os atos de comunicação entre as partes relativas à execução deste contrato serão formalizados através de documento escrito, obedecendo o previsto no art. 26 da Lei Estadual 13.800/2001.

15. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente instrumento será regido pela Lei Federal nº 8.666/93 e, no que couber, pela Lei 8.245, de 18/10/1991 (Lei do Inquilinato), Lei nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro), Lei Estadual nº 13.800/2001 e Lei Estadual nº 17.928/2012.

16. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da execução do presente contrato, correrão no presente exercício, à conta da Dotação Orçamentária do ano de 2021.

17. DA PUBLICAÇÃO

O presente contrato entrará em vigor na data de sua assinatura e seus efeitos jurídicos se darão a partir da data da sua publicação na imprensa oficial.

18. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel sem autorização prévia e escrita do LOCADOR. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao imóvel, renunciado o LOCATÁRIO, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier ao LOCADOR que tudo seja repostado no anterior estado, cabendo, neste caso, o LOCATÁRIO fazer a reposição por sua conta, responsabilizando-se por aluguéis, tributos e encargos até a conclusão da obra.

O LOCADOR, por si ou por preposto, poderá visitar o imóvel, durante a locação, para verificar o exato cumprimento das Cláusulas do Contrato.

19. DA CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO / FORO

Os conflitos que possam surgir relativamente ao ajuste decorrente desta licitação, acaso não puderem ser equacionados de forma amigável, serão, no tocante aos direitos patrimoniais disponíveis, submetidos à arbitragem, 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, elegendo-se desde já para o seu julgamento a CÂMARA DE CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DA ADMINISTRAÇÃO ESTADUAL (CCMA), outorgando a esta os poderes para indicar os árbitros e renunciando expressamente à jurisdição e tutela do Poder Judiciário para julgamento desses conflitos.

As partes elegem o foro da Comarca de Goiânia, capital do Estado de Goiás, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para solucionar as questões judiciais oriundas do presente contrato.

BRUNO MAGALHÃES D'ABADIA
Secretário de Estado da Administração

LARA GARCIA BORGES FERREIRA
Subsecretária de Gestão Pública

DIOJI IKEDA
Superintendência de Gestão do Atendimento ao Cidadão



Documento assinado eletronicamente por **DIOJI IKEDA, Superintendente**, em 11/08/2021, às 11:04, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **LARA GARCIA BORGES FERREIRA, Subsecretário (a)**, em 11/08/2021, às 16:29, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO MAGALHAES DABADIA, Secretário (a) de Estado**, em 18/08/2021, às 19:22, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador **000022695277** e o código CRC **6472ED0E**.

GERÊNCIA DE IMPLANTAÇÃO E MANUTENÇÃO
AVENIDA UNIVERSITÁRIA Nº 609, - Bairro SETOR LESTE UNIVERSITÁRIO - GOIANIA -
GO - CEP 74610-250 - (32)3201-6663.



Referência: Processo nº 20200005028352



SEI 000022695277