

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 - GOIÁS-GO

1. OBJETO

O presente contrato tem por objeto a LOCAÇÃO do imóvel localizado na Praça Padre Arnaldo, Quadra 001, Lote 015, Setor Carmo, Goiás-GO, registrado sob a matrícula nº 16.967 Livro 02 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis Goiás/GO, emitida em 22 de novembro de 2021 (Evento SEI nº [000025635149](#)), 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 Goiás-GO visa contribuir com a modernização da máquina administrativa e oferecer à população acesso aos serviços 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, presentes no município, minimizando custos e apresentando soluções modernas de otimização de tempo e recursos, bem como reduzindo assim os trâmites burocráticos.

Em virtude do Estado de Goiás não possuir prédios adequados e suficientes para atender a necessidade de instalação da unidade *Vapt-Vupt*, foi vistoriado e analisado citado imóvel, no município de Goiás-GO, conforme apurado no Despacho 4405/2021 ([000024675614](#)) que traz a informação: "*Assim, analisados os documentos constantes nos assentamentos desta Gerência de Patrimônio Imobiliário – GEPIM/Superintendência Central*

de Patrimônio – SPAT, verificou-se que inexistente imóvel integrante do patrimônio imobiliário do Estado de Goiás que possa atender a demanda do interessado."

Assim, a escolha foi pautada na disponibilidade do imóvel, conforme teor do Ofício nº 7823 ([000024582531](#)), oriunda da Seção de Engenharia e Serviços Gerais e que dá abertura ao procedimento e introduz: "Solicitamos que sejam realizadas as diligências necessários com a urgência que o caso requer, visto que a unidade atual está situada em uma edificação com estrutura precária.", o que denota que o antigo imóvel não oferece as condições mínimas necessárias para os cidadãos e servidores que frequentam a Unidade. Ainda no Despacho nº 4440 ([000024596064](#)), de lavra da Superintendência de Gestão Integrada, nos informa "O pedido justifica-se em razão da determinação do Secretário quanto a mudança da atual unidade Vapt Vupt em Goiás em razão de problemas estruturais na mesma."

Também, a Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis, em seu Despacho nº 1950 ([000024879256](#)) informa que "o mesmo atende a todos os critérios necessários, principalmente relacionados a data da realização, metodologia utilizada e o valor de mercado aferido.", em acordo com o Laudo de Avaliação para Locação nº 093/2021 ([000024878740](#)), que também informa:

Diante do exposto o imóvel localizado à Praça Padre Arnaldo, Quadra 01, Lote 15, Setor Carmo, CEP: 76.600-000, Cidade de Goiás – GO, com área edificada apresentada para locação igual a 373,67 m², está avaliado para locação mensal, tendo como referência a presente data em: R\$ 6.016,39 (Seis Mil, Dezesesseis Reais e Trinta e Nove Centavos). Sendo que a base adotada para sua determinação foi o valor de mercado, com análises de acordo com aspectos de localização, área, especificações e infraestrutura. Salienta-se que, o valor encontrado de avaliação reflete seu preço mercadológico na data ponderada.

Ainda na mesma senda, o Laudo aponta como valor superior do imóvel R\$ 6.917,38 (Seis mil novecentos e dezessete reais e trinta e oito centavos). Instado a se manifestar por força do Despacho nº 4686 ([000024935298](#)), da Superintendência de Gestão Integrada, o Locador fez uma contraproposta, sendo R\$ 6.915,00 (seis mil, novecentos e quinze reais), (conforme evento SEI [000025034098](#)). O imóvel escolhido atende o valor de mercado, ainda em conformidade com o Laudo de Avaliação nº 034/2021 ([000020770254](#)), atendendo todas as necessidades e requisitos de localidade para a instalação e implantação da unidade.

Na sequência, podemos destacar do conteúdo do Despacho nº 4859 ([000025163515](#)) que, após nova reunião com o proprietário, explicando que os valores propostos pelo locador divergem dos valores apresentados pelo Laudo de Avaliação nº 093/2021, este apresentou a nova Proposta de Locação no valor anteriormente informado, dentro do limite do valor superior proposto para o Imóvel. "No mesmo expediente, ainda, a SESG ressalta que para implantação da nova unidade Vapt Vupt Goiás, o proprietário deverá fazer algumas adequações no imóvel, que serão orientadas pela equipe técnica desta secretaria, tais como a substituição do revestimento de piso cerâmico para piso polido de alta resistência, reparos no revestimento de forro, reparos na cobertura e substituição da entrada de energia que acarretarão em despesas significativas para a entrega do bem." Nesse passo, aquela Superintendência de Gestão Integrada - SGI acata o Despacho nº 271/2021 - SESG ([000025157413](#)) da Seção de Engenharia e Serviços Gerais/SESG e, a princípio, não vislumbra óbice a formalização do contrato de locação no valor de R\$6.915,00 (seis mil novecentos e quinze reais) a título de aluguel mensal, desde que o proprietário realize as adequações necessárias no imóvel, observados os ditames legais vigentes.

Ainda, por meio do Despacho nº 14543 ([000025244096](#)), o Sr. Secretário de Estado se manifestou acolhendo o entendimento supra arguido da Superintendência de Gestão Integrada, subsidiado pelas informações prestadas pela Seção de Engenharia e Serviços Gerais/SESG, e manifestou-se favorável à formalização do contrato de locação da nova unidade Vapt Vupt da Cidade de Goiás no valor de R\$6.915,00 (seis mil novecentos e quinze reais).

Por fim, através do Despacho nº 279 ([000025619923](#)), da Seção de Engenharia e Serviços Gerais, carrega aos autos o Relatório de Especificações ([000025619879](#)), informando que o mesmo orienta os serviços que serão realizados pelo proprietário do imóvel e as demandas que serão atendidas pelo processo de manutenção predial, solicitando a Gerência de Implantação e Manutenção somente confeccionar o Memorial Descritivo e o Caderno de Encargos. Essa especializada ainda realizou consultas a respeito da partilha de responsabilidades no Despacho nº 1219 ([000025311260](#)), onde *"informa ser necessário carrear aos autos, com a clareza necessária, as responsabilidades que serão assumidas pelo empreendedor, elencando-as em um rol taxativo, de modo a nominar todas as adequações a serem realizadas no imóvel e que permita assim confeccionar o Memorial Descritivo e o Caderno de Encargos, documentos que comporão a instrução do processo e, futuramente, servirão de base para a confecção do contrato. Ademais, é mister inquirir a respeito da existência de projetos que necessitem adequação, sejam eles elétrico, de ar-condicionado ou outros, para que também eles sejam elaborados."*, além de constar no Despacho nº 1299 ([000025648383](#)), nova consulta a respeito da divisão de responsabilidades e pedido de esclarecimento de divergência à respeito com a área do imóvel a ser locado, problemas sanados em seguida, por meio do Despacho nº 286 ([000025677771](#)) de lavra da Seção de Engenharia e Serviços Gerais. Momento em que, confeccionados e devidamente assinados o Caderno de Intenções ([000026182389](#)), bem como o Memorial Descritivo ([000026182368](#)), a feita encontra maturidade para formalização do Contrato que se baseará, primordialmente no conteúdo desse Termo de Referência.

Portanto, 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 Goiás 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\$ 6.915,00 (seis mil novecentos e quinze 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 Praça Padre Arnaldo, Quadra 001, Lote 015, Setor	60	R\$ 6.915,00 (seis	R\$ 414.900

	Carmo, no Município de Goiás-GO, com intuito de manter a unidade do Programa Vapt-Vupt no local.	meses	mil novecentos e quinze reais)	(Quatrocentos e quatorze mil e novecentos reais)
TOTAL ESTIMADO				R\$ 414.900 (Quatrocentos e quatorze mil e novecentos reais)

O valor mensal estimado para esta contratação é de **R\$ 6.915,00 (seis mil novecentos e quinze reais)**, totalizando **R\$ 414.900 (Quatrocentos e quatorze mil e novecentos 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 **CELSO BRANDÃO DE OLIVEIRA, inscrito no CPF nº 300.271.281-72.**

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

Para a formalização dessa proposta, a Secretaria de Estado da Administração se comprometerá:

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 e no Memorial Descritivo;
3. Realizar a implantação do cabeamento elétrico e lógico;
4. Vistoria da 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 e manutenção do mobiliário e equipamentos de informática;
7. Custear as despesas de aluguel no valor de **R\$6.915,00 (seis mil novecentos e quinze reais)**;
8. Zelar pela manutenção do imóvel, especialmente aquelas que envolvam itens de segurança;

9. Fazer manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado;
10. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
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. Fornecer a aparelhagem de climatização, realizar sua instalação e sua devida manutenção;
15. Fornecer profissionais qualificados para o serviço de limpeza e de vigilância armada ou monitorada, dentro da unidade.

6. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

Para a formalização dessa proposta, o Empreendedor se comprometerá:

1. Realizar as adequações no imóvel, conforme Memorial Descritivo e Caderno de Intenções;
2. Realizar ampla e criteriosa manutenção no telhado, e caso necessário, reparando todos os diversos danos como rachaduras, deslocamento de telhas, entupimento de calhas e falhas de posicionamento de telhas e estruturas;
3. Realizar os reparos no revestimento do forro do imóvel, substituindo as placas de EPS que encontrem manchas e complementando os locais onde as mesmas estejam ausentes;
4. Realizar a substituição do piso atual por piso de concreto polido, que deve ser nivelado, polido e receber cortes para dilatação, evitando fissuras e deslocamentos, incluindo o aterramento do fosso de inspeção veicular que existe no local;
5. Substituição da entrada de energia, seguindo projeto que será elaborado pela equipe técnica da SEAD;
6. Custear todas as despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
7. 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;
8. Atender às normas de segurança e acessibilidade emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato pretendido;
9. Realizar obras de manutenção do imóvel necessárias à reparação de deteriorações resultantes de seu uso, notadamente as que envolvam itens de segurança e incorrer nas despesas relacionadas às obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente a presente locação;
10. Responsabilizar-se pelas questões estruturais do edifício, inclusive com as taxas de liberação de alvarás, se e quando necessário;
11. Vide art. 55, XIII da Lei Federal 8.666/93 e art. 22, Lei nº 8.245/1991.

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 gestor O servidor Tiago Ferreira Teixeira, portador do CPF nº 994.137.101-63, ocupante do cargo de Agente de Segurança Socioeducativo, e como sua substituta, a Janaina Urzedo Ferreira, portadora do CPF nº 018.175.601-31, ocupante do cargo de Assessor A7, 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 2022.

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 21/12/2021, às 16:34, 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 04/01/2022, às 18:15, 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 10/01/2022, às 10:16, 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 **FERNANDO DE CASTRO FAGUNDES, Superintendente**, em 10/01/2022, às 15:18, 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 **000026185310** e o código CRC **BA4360EC**.

GERÊNCIA DE IMPLANTAÇÃO E MANUTENÇÃO

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



Referência: Processo nº 202100005024065



SEI 000026185310

Criado por [99413710163](#), versão 13 por [rodrigorezende](#) em 20/12/2021 15:28:37.