

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 - ALEXÂNIA - GO

#### **1. OBJETO**

O presente contrato tem por objeto a LOCAÇÃO do imóvel localizado na Avenida Brasília, Quadra 57, Lote 16, Centro, na cidade de Alexânia – GO, registrado sob a matrícula nº 111 (000017862423), para sediar a unidade do Vapt Vupt na referida cidade.

#### **2. JUSTIFICATIVA**

O 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 Alexânia - 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.

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 Alexânia – GO, conforme apurado no Despacho 326/2021 (000017931472) que traz a informação: "...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, pois a unidade Vapt Vupt está instalada no local desde 06/03/2013 e por apresentar as características necessárias ao funcionamento da mesma, quais sejam: localização, dimensão, edificação e destinação. O imóvel está situado

em local privilegiado, boa localização, estrutura física, rede lógica, elétrica e hidráulica, possuindo, ainda, todas as divisões internas necessárias.

O imóvel escolhido atende o valor de mercado, conforme o Laudo de Avaliação nº 036/2021 (000020739320), atendendo todas as necessidades e requisitos de localidade para a instalação e implantação da unidade (000020739341).

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

A GEIM informou a dificuldade em encontrar imóveis que abriguem uma Unidade Vapt Vupt, com os requisitos necessários a sua instalação, e analisando o Relatório de Pesquisas da GEVAI (000018535669), verificou-se a mesma dificuldade, até mesmo nos parâmetros de aferição, pois na pesquisa consta imóvel com metragem que não comporta uma unidade.

Ainda assim, informam a dificuldade na busca de outro imóvel que abrigue adequadamente a unidade, cujo locador tenha interesse em arcar com os custos necessários, fato que à época da renovação, foi realizada vistoria em dois imóveis, mas os proprietários não estavam dispostos a investir nas adequações necessárias com a previsão de aluguel a ser paga, visto que em muitos casos o valor a ser investido ultrapassa o valor global do aluguel.

Já a Superintendência de Gestão do Atendimento ao Cidadão, por meio do Despacho nº 263/2021 (000021151071), manifesta-se pela renovação do contrato de locação, ante a ausência de imóvel público que atenda aos requisitos do padrão das unidades Vapt Vupt, bem como da dificuldade de encontrar um novo locador disposto a arcar com os gastos para construção e instalação da Unidade.

A Subsecretaria de Gestão Pública, via do Despacho nº 1498/2021 (000021155743), acata a manifestação favorável à renovação do contrato de aluguel no valor de R\$ 4.700,00 (quatro mil setecentos reais) - parte térrea do imóvel.

Por fim, o Secretário de Estado da Administração, acata o entendimento supra mencionado da Subsecretaria de Gestão Pública subsidiado pelos argumentos da Gerência de Implantação e Manutenção/Superintendência de Gestão do Atendimento ao Cidadão e **manifesta favorável** à renovação do contrato locação da unidade Vapt Vupt de Alexânia, no valor de R\$ 4.700,00 (quatro mil setecentos reais).

Informações constantes nos Despachos dos eventos SEI (000021099010), (000021155743), (000021151071) e (000021874479).

Em respeito ao princípio de economicidade, visto que conseguimos junto ao locador, a locação apenas da parte térrea do imóvel onde encontra-se sediada a unidade Vapt Vupt, tendo por sua vez, redução no valor mensal do aluguel em R\$ 476,06, assegurando por sua vez a continuidade dos serviços prestados e diante do atual cenário de pandemia pelo novo coronavírus (COVID-19), resta evidente que a manutenção da unidade do Vapt Vupt em Alexânia é a solução mais vantajosa para a administração pública, sendo a renovação no valor mensal de R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais), sendo a condição mais vantajosa para a administração pública.

Ou seja, sem recursos financeiros públicos para arcar com uma possível transferência da unidade, sem interessado em bancar esse ônus, e sem imóvel público que pudesse acolher a unidade, não se justifica a mudança de imóvel, tornando-se mais vantajoso para os cofres públicos a manutenção da unidade, ainda mais 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 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 Alexânia 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 pela política pública de oferecer serviço público de qualidade é do Estado. As normativas de implementação do Programa Vapt Vupt autoriza 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 manutenção da unidade tendo em vista a redução no valor mensal do aluguel de R\$ 476,06, 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 Avenida Brasília, Quadra 57, Lote 16, Centro, no Município de Alexânia – GO, com intuito de manter a unidade do Vapt Vupt local.	60 meses	R\$ 4.700,00	R\$ 282.000,00
<b>TOTAL ESTIMADO</b>				<b>R\$ 282.000,00</b>

O valor mensal estimado para esta contratação é de **R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais)**, totalizando **R\$ 282.000,00 (duzentos e oitenta e dois 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 **José Dimas Bezerra, inscrito no CPF nº 147.259.591-20.**

### 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. Cumprir com as obrigações previstas no Caderno de Intenções;

2. O pagamento das despesas de consumo de energia elétrica, iluminação pública, água, esgoto e telefone;
3. Realizar a aquisição e manutenção do sistema de climatização da Unidade;
4. Disponibilizar equipe de profissionais para serviços de limpeza, bem como de vigilância armada ou monitorada;
5. Aquisição de sinalização visual interna e externa, por meio de empresa contratada, quando necessário;
6. Manter durante a vigência do contrato de locação a forma e a destinação do imóvel sem descaracterizá-lo, salvo alteração imposta pelo Poder Público;
7. Realizar a manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado;
8. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, conforme laudo de vistoria preliminar;

#### **6. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

1. Cumprir com as obrigações previstas no Caderno de Intenções;
2. Arcar com despesas de IPTU;
3. Incorrer nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
4. Submeter a prévia aprovação da LOCATÁRIA 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;
5. Atender às 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;
6. Responsabilizar pelas questões estruturais do edifício, inclusive com as taxas de liberação de alvarás, se e quando necessário;
7. Vide art. 55, XIII da Lei Federal 8.666/93 e art. 22, Lei nº 8.245/1991
8. 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 à 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 a 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 a locatária 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 autorizara 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 responsáveis pela locação, a Administração reserva-se ao direito de, sem que de qualquer forma restrinja a plenitude desta responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre a locação, diretamente ou por prepostos designados.

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 servidora **Janaína Urzeda Ferreira**, portadora do CPF nº 018.175.601-31, ocupante do cargo de Assessor A-7, e como sua substituta, **Diana Nominato Leite**, portadora do CPF nº 929.728.021-87, ocupante do cargo de Assessor A-9, ambas lotadas na Superintendência de Gestão do Atendimento ao Cidadão, sendo as indicadas 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

**CÁSSIO OLIVEIRA BARCELOS**  
Superintendência de Gestão do Atendimento ao Cidadão - em Exercício



Documento assinado eletronicamente por **CASSIO OLIVEIRA BARCELOS, Superintendente**, em 23/08/2021, às 09:01, 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 24/08/2021, às 18:36, 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 24/08/2021, às 22:03, 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](http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1) informando o código verificador **000022531855** e o código CRC **0A954843**.

GERÊNCIA DE IMPLANTAÇÃO E MANUTENÇÃO

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



Referência: Processo nº 202100005001684



SEI 000022531855