



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

TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO UNIDADE VAPT VUPT - CRISTALINA

1. OBJETO

O presente contrato tem por objeto o CONTRATO DE LOCAÇÃO de uma loja de uso comercial, com área útil do imóvel de 449,28 m², situado à Rua Otaviano de Paiva, Qd 27, Lt 13-A, Centro, onde se encontra instalada a Unidade Vapt Vupt em Cristalina.

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 - Cristalina 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 próprios, adequados e suficientes para atender a necessidade de instalação da Unidade de Condomínio Vapt Vupt, foi vistoriado e analisado o imóvel situado à Rua Otaviano de Paiva, Qd 27, Lt 13-A, Centro - Cristalina-GO, com aproximadamente 449,28 m².

A escolha foi pautada na disponibilidade do imóvel, e por apresentar as características necessárias para o funcionamento da Unidade Vapt Vupt, quais sejam: Localização, Dimensão, Edificação e Destinação. O imóvel está situado em local privilegiado, boa localização, estrutura física, rede lógica e elétrica, e possui todas as divisões internas necessárias, rede elétrica, lógica e hidráulica.

O imóvel escolhido atende o valor de mercado, conforme o Laudo de Avaliação nº 115/2019, anexo aos autos.

Diante do exposto, justifica-se 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 de Imóvel localizado à Rua Otaviano de Paiva, Qd 27, Lt 13-A, Centro - Cristalina-GO para a manutenção da Unidade Vapt Vupt.	60	R\$ 5.794,87	R\$ 347.692,20
TOTAL ESTIMADO				R\$ 347.692,20

O valor mensal estimado para esta contratação é de **R\$ 5.794,87 (cinco mil, setecentos e noventa e quatro reais e oitenta e sete centavos)**, totalizando **R\$ 347.692,20 (Trezentos e quarenta e sete mil, seiscentos e noventa e dois reais e vinte centavos)** para um período de **60 (sessenta) meses**, conforme proposta comercial anexa.

Os preços contratados são fixos e irreajustáveis durante os 12 (doze) primeiros meses de vigência deste contrato. Após este prazo poderão ser reajustados anualmente pelo **Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M)**

4. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

- Caberá ao locatário o pagamento das despesas de consumo de energia elétrica, Iluminação Pública, água e telefone;
- Conservar o imóvel locado e realizar nele, por sua conta, obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- Restituir o imóvel quando finda a locação, conforme laudo de vistoria preliminar; ressaltando as deteriorações decorrentes de seu uso normal;
- Fazer manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado;
- Zelar pela manutenção do imóvel, realizando as obras necessárias à reparação de deteriorações resultantes de seu uso, notadamente as que envolvam itens de segurança;
- Cumprir com as obrigações previstas no Caderno de Encargos;

5. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

- Cumprir com as obrigações previstas no Caderno de Encargos e Memorial Descritivo.
- Pagar os impostos incidentes contra incêndio, IPTU;
- Atender às normas de segurança emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato incluindo o sistema de combate a incêndio;
- Realizar a manutenção da rede elétrica e iluminação (substituir lâmpadas Fluorescentes de 20W ou 40W queimadas, por lâmpadas tubular LED T8 de 10W ou 20W respectivamente), incluindo a manutenção de drenos e dos aparelhos de ar-condicionado (corretiva e preventiva);
- Atender às normas de segurança e acessibilidade emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato pretendido incluindo Sistema de Combate a Incêndio (projeto e execução) (CERCON);
- Realizar nova pintura das paredes, esquadrias e estruturas metálicas pertencentes à Unidade Vapt Vupt

6. DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O locatário obriga-se a destinar o imóvel, objeto deste contrato, ao funcionamento de Unidade de Atendimento ao público, sendo vedada à transferência da locação a qualquer título, salvo com prévio consentimento escrito do LOCADOR.

7. DA VISTORIA DO IMÓVEL

Realizar conjuntamente, logo após o cumprimento do Caderno de Encargos 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.

8. DAS MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL

Os LOCADORES autorizarão 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.

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. 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.

11. DA GESTÃO DO CONTRATO

Não obstante os LOCADORES sejam os únicos e exclusivos 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, adiantamos que o servidor **João Paulo Lorena de Souza**, inscrito no CPF sob o nº 032.078.351-04, lotado na Superintendência de Gestão do Vapt Vupt, será o indicado para acompanhar a execução e fiscalizar o fiel cumprimento do pretendido Contrato de Locação.

12. DAS SANÇÕES E PENALIDADES

Caso a COMODANTE, exija a retirada da Unidade Vapt Vupt do empreendimento, sendo exigido a cobrança de aluguel para a continuidade dos serviços no local, ou que venha a comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude fiscal, ficará impedida de licitar e contratar com o Estado de Goiás, além de ser descredenciada do COMPRASNET, pelo prazo de até 5 (cinco) anos, sem prejuízo das demais cominações legais.

13. DA CORRESPONDÊNCIA ENTRE AS PARTES

Os atos de comunicação entre as partes, relativos a execução deste contrato, serão formalizados através de documento escrito, devendo o destinatário apor o recibo na segunda via. Em caso de recusa do mesmo, a entrega poderá ser atestada por duas testemunhas.

14. 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) e Lei nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro).

15. 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.

16. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel sem autorização prévia e escrita dos LOCADORES. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao imóvel, renunciado o LOCATÁRIO, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier aos LOCADORES que tudo seja reposto 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.

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

17. 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.

Pedro Henrique Ramos Sales
Secretário de Estado da Administração

Dioji Ikeda



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO MAGALHAES D ABADIA, Secretário de Estado em Substituição**, em 29/07/2019, às 08:52, 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 **DIOJI IKEDA, Superintendente**, em 29/07/2019, às 09:07, 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 **8232071** e o código CRC **2AB2B017**.

GERÊNCIA DE IMPLANTAÇÃO E MANUTENÇÃO
AVENIDA REPÚBLICA DO LÍBANO - Bairro SETOR OESTE - CEP 74125-125 - GOIANIA -
GO - Nº 1945, Setor Oeste 32016663



Referência: Processo nº 201900005000897



SEI 8232071