



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

## TERMO DE REFERÊNCIA

### FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO UNIDADE VAPT VUPT - CIDADE DE GOIÁS

#### **1. OBJETO**

O presente contrato tem por objeto o CONTRATO DE LOCAÇÃO de uma loja de uso comercial, com área útil do imóvel de **419,42 m<sup>2</sup>**, matrícula 86.606, Registrado na 4ª Circunscrição de Imóveis de Goiânia, situado à **Avenida Olinda, Quadra H4, Lotes 01, 02 e 03, N° 960, Lozandes Shopping, Mezanino, Park Lozandes, Goiânia-GO**, onde se encontra instalada a Unidade Vapt Vupt Lozandes.

#### **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 da Unidade Vapt Vupt Lozandes, 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, conforme **DESPACHO N° 1599/2019 - SPAT- 02867 (8431142)**, adequados e suficientes para atender a necessidade de instalação da Unidade de Condomínio Vapt Vupt, foi vistoriado e analisado o imóvel situado na **Avenida Olinda, Quadra H4, Lotes 01, 02 e 03, N° 960, Lozandes Shopping, Mezanino, Park Lozandes, Goiânia-GO**, com aproximadamente **419,42 m<sup>2</sup>**.

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 n° 203/2019, anexo aos autos, e que foi feita proposta pelo empreendedor com o valor menor do que avaliado (7459789).

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 <b>Avenida Olinda, Quadra H4, Lotes 01, 02 e 03, N° 960, Lozandes Shopping, Mezanino, Park Lozandes, Goiânia-GO</b> para a manutenção da Unidade Vapt Vupt.	60	R\$ 6.000,00	R\$ 360.000,00
<b>TOTAL ESTIMADO</b>				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**, conforme proposta comercial anexa.

Os preços contratados são fixos e irrevogáveis 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**

- Caderno de Encargos

**5. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

- Providenciar a aquisição e instalação de comunicação visual interna e externa de acordo com quantitativo e especificações anexo;
- Realizar a manutenção da Climatização da Unidade;
- Custear despesas provenientes de fatura de água/esgoto;
- Custear despesas provenientes de fatura de energia;
- Providenciar recargas de extintores de incêndio, conforme quantitativos e especificações de projeto de Combate ao Incêndio;
- 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) e providenciar o CERCON ( Certificado de Conformidade) fornecido pelo Corpo de Bombeiros;

- Realizar obras de manutenção do imóvel necessárias à reparação de deteriorações, notadamente as que envolvam itens de segurança;
- Ao final do contrato, receber o imóvel nas condições em que se encontrar;

## **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 2 (dois) 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 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.

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.

**BRUNO MAGALHÃES D'ABADIA**  
Secretário de Estado da Administração

**DIOJI IKEDA**  
Superintendente de Gestão do Vapt Vupt



Documento assinado eletronicamente por **DIOJI IKEDA, Superintendente**, em 14/08/2019, às 10:30, 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 D ABADIA, Secretário (a) de Estado**, em 15/08/2019, às 14:32, 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 15/08/2019, às 15:26, 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 **8514633** e o código CRC **C23B20D3**.

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 201900005000839



SEI 8514633