



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
GERÊNCIA DE RELACIONAMENTO COM MUNICÍPIOS E PARCEIROS

TERMO DE REFERÊNCIA

FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO UNIDADE VAPT VUPT - SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO-GO.

1. OBJETO

O presente contrato tem por objeto a Locação de Imóvel da Unidade Vapt Vupt no Município de Santo Antônio do Descoberto - Goiás, localizado na Avenida Goiás, Quadra 12, Lotes 13/14, Centro, Santo Antônio do Descoberto - Goiás, para continuidade da Unidade do Vapt Vupt no mesmo local.

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 de atendimento Vapt Vupt no Município de Santo Antônio do Descoberto - Goiás, visa contribuir para a modernização da máquina administrativa e oferecer acesso à 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.

A manutenção da unidade de atendimento Vapt Vupt no Município de Santo Antônio do Descoberto - Goiás, no mesmo imóvel, além de economizar com gastos de transferência e adaptação em novo imóvel, conforme a parceria entre a SEAD e os locadores, oferecendo uma edificação de qualidade, boa localização e estrutura oferta dos serviços à população, em endereço já conhecido e local de fácil acesso, a partir de diversas formas de mobilidade urbana.

É imperioso ressaltar a dificuldade em encontrar imóveis que sejam disponíveis e que atendam ao escopo do programa Vapt Vupt, naquela região, bem como a importância do empreendimento para o desenvolvimento não só da região, como da cidade de Santo Antônio do Descoberto e de como o empreendimento é uma referência para a população dessa municipalidade, com uma infraestrutura adequada e fácil acesso por vários meios diferentes de transporte.

Em virtude do Estado de Goiás não possuir prédios próprios, adequados e suficientes para atender a necessidade de instalação da Unidade Fixa Vapt Vupt, conforme noticiado via Despacho n.º 100/2023 - GEPIM (000037559065) foi vistoriado e analisado o imóvel localizado na Avenida Goiás, Quadra 12, Lotes 13/14, Centro, Santo Antônio do Descoberto Goiás.

O imóvel escolhido atende o valor de mercado, conforme o Laudo de Avaliação n.º 040/2023 (evento SEI 46603812).

Após a elaboração do Laudo de Vistoria e Avaliação do imóvel (46603812), no qual se estima para a referida locação o valor médio mensal de R\$ 12.046,60 (doze mil e quarenta e seis reais e sessenta centavos), deu-se o início dos debates acerca dos valores para a nova avença.

Insta observar que, o atual Contrato de Locação n.º 001/2020 (evento SEI de n.º 000010865199), celebrado entre a Secretaria de Estado da Administração - SEAD e os locadores, Hemerson Dias Ribeiro e Maria Zuleide Dos Santos Ribeiro, no valor de R\$ 7.772,00 (sete mil setecentos e setenta e dois reais), visando o aluguel do imóvel onde se encontra instalada a Unidade de Santo Antônio do Descoberto - GO, pelo período de 60 (sessenta meses), encontra-se vigente até o dia 05/01/2024.

Diante do exposto, justifica-se ao Contrato de Locação do imóvel onde se encontra instalada a Unidade Vapt Vupt de Santo Antônio do Descoberto, no valor mensal de R\$ 7.772,00 (sete mil setecentos e setenta e dois reais), bem como a dispensa para formalização do Ajuste, 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 da Unidade Vapt Vupt de Santo Antônio do Descoberto, localizado na Avenida Goiás, Quadra 12, Lotes 13/14, Centro, Santo Antônio do Descoberto - GO.	60 meses	R\$ 7.772,00	R\$ 466.320,00
TOTAL ESTIMADO				R\$ 466.320,00

O valor mensal estimado para esta locação é de R\$ 7.772,00 (sete mil, setecentos e setenta e dois reais), totalizando R\$ 466.320,00 (quatrocentos e sessenta e seis mil, trezentos e vinte 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, contados a partir da data da solicitação. Após este prazo poderá ser reajustado pelo índice mais vantajoso para a administração pública, tendo em vista o que preceitua o art. 65, Lei Federal n.º 8.666/1993, sendo que os reajustes subsequentes somente poderão incidir após decorridos novos doze meses da data em que a anterior correção produziu seus efeitos, conforme Nota Técnica n.º 01/2016, da Procuradoria Geral do Estado.

Por oportuno, importante salientar que o empenho e os respectivos pagamentos dos alugueis deverão ser feito em nome de **Hermerson Dias Ribeiro**.

4. DA VIGÊNCIA

De comum acordo, estipula-se a vigência do presente contrato para um período de **60 (sessenta) meses, contados a partir de 06 de janeiro de 2024**, de acordo com o que estabelece disposições no art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas posteriores alterações, podendo ser renovado por igual período.

5. DA REDUÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL

Fica prevista a redução da área da Unidade Vapt Vupt de 620m² para 400,00 m², oferecendo aos cidadãos uma Unidade com edificação de qualidade e em localização já conhecida.

A referida redução irá adequar o espaço da Unidade à real necessidade em relação a atendimentos, mobiliários e servidores, sendo que a redução afetará diretamente nos custos de manutenção, tais como: climatização, limpeza, energia elétrica, água/esgoto, dentre outros.

Ademais, vale ressaltar que, para proporcionar maior escala de atendimento nos diversos municípios, o governo precisou inovar na sua relação com cidadão goiano, oferecendo a ele serviços de melhor qualidade, com melhor atendimento, maior inclusão e capilaridade e com maior disponibilidade de acesso pelos meios digitais.

Assim, com a ampliação das possibilidades de prestação dos serviços públicos, propiciada por meio do Programa Expresso, houve considerável redução do número de servidores da Unidade Vapt Vupt do município de Santo Antônio do Descoberto, bem como da demanda pelos serviços lá ofertados, visto que vários foram migrados para os canais digitais, havendo uma redução de aproximadamente 50% no número atendimentos.

Desta forma, parte da área locada do imóvel ficou subutilizada, tornando-se necessária sua adequação, visando otimizar a disposição dos móveis e condôminos, melhorando a organização e a produtividade dos servidores, resultando em um melhor atendimento ao público e em uma gestão mais eficaz dos serviços governamentais.

Outrossim, a redução da área locada resultará em uma economia significativa de custos, tendo em vista que haverá redução de aproximadamente 35% no valor do aluguel, além das despesas com manutenções e demais custos.

A execução da obra, projetos de manutenção, reforma e materiais necessários para a redução da área da Unidade ficarão a cargo da SEAD, e serão iniciadas após a conclusão do novo contrato de manutenção predial desta Secretaria e o início da vigência desta contratação.

O empreendedor deverá providenciar e arcar com os custos para as individualizações da água e energia elétrica da área devolvida e só poderá locar e/ou utilizar o espaço após as referidas individualizações.

6. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

- Arcar com o pagamento do aluguel, no valor mensal de R\$ 7.772,00 (sete mil setecentos e setenta e dois reais);
- Administrar a Unidade de atendimento do Vapt Vupt;
- Responsabilizar-se pelo pagamento das taxas de energia elétrica e água/esgoto;
- Responsabilizar-se pelo mobiliário necessário ao funcionamento e atendimento ao cidadão (como mesas, cadeiras, longarinas e armários) e realizar as manutenções dos mesmos;
- Responsabilizar pela comunicação visual, interna e externa, da Unidade;

- Responsabilizar pelos computadores da Unidade e realizar a manutenção dos mesmos;
- Fornecer e responsabilizar pelos serviços de vigilância monitorada e/ou armada da Unidade Vapt Vupt;
- Fornecer e responsabilizar pelo serviço de limpeza da Unidade Vapt Vupt;
- Responsabilizar pela manutenção, preventiva e corretiva, do sistema de climatização da Unidade Vapt Vupt;
- Disponibilizar e responsabilizar-se pelas despesas de circuito de dados (link) necessário para prestação dos serviços da unidade;
- Disponibilizar sistema de gerenciamento de atendimento (senhas);
- Responsabilizar pelas recargas dos extintores de incêndio e manter o sistema de combate a incêndio da Unidade;
- Manter atualizado o Certificado de Conformidade - CERCON do Corpo de Bombeiros Militar da Unidade Vapt Vupt;
- Responsabilizar pela emissão e manutenção do Alvará de Funcionamento da Unidade Vapt Vupt;
- Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, conforme laudo de vistoria preliminar;
- Nomear gestor responsável pela fiscalização e fiel cumprimento dos ajustes nos termos do Inciso IV, do art.62 da Lei nº 17.928/2012.

DA REDUÇÃO DA ÁREA DA UNIDADE:

- Arcar com os custos relacionados a obra, projetos de manutenção, reforma e materiais necessários para redução e adequação do tamanho da área do imóvel de 620 m² para 400 m².

7. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

- Cumprir as obrigações previstas no Caderno de Intenções;
- Arcar com o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano anual (IPTU) e demais taxas anuais como a de coleta de lixo e outras porventura cobradas juntas ou separadas do carnê do IPTU e impostos incidentes contra incêndios;
- Responsabilizar-se pelas questões referentes às partes estruturais do edifício e incorrer nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção, reforma ou pela correção de falhas ocorridas na parte estrutural do imóvel;
- Atender as normas de segurança emanadas pelo Poder Público relacionadas a edificação objeto do contrato pretendido, inclusive com taxas, quando necessário;
- Elaborar todos os projetos complementares e atender exigências de órgãos fiscalizadores quando necessários, como o Estrutural, Hidráulico, Combate ao Incêndio (inclusive aprovação);
- Responsabilizar pela emissão do Certificado de Conformidade - CERCON do Corpo de Bombeiros Militar da edificação principal;
- 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;
- Ter ciência do imperativo legal expresso no art. 55, XIII da Lei Federal nº 8.666/93 e art. 22, Lei 8.245/1991;
- Ao final do contrato, receber o imóvel nas condições em que o entregou, exceto dos decorrentes de danos estruturais, conforme Lei nº 8.245/1991.

DA REDUÇÃO DA ÁREA DA UNIDADE:

- Providenciar e arcar com os custos referentes as individualizações da água e energia elétrica da área devolvida;
- Somente locar e/ou utilizar o espaço devolvido após as individualizações da água e energia elétrica.

8. 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.

9. 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.

10. 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 aluguéis 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 as 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da execução do presente contrato, correrão no presente exercício, à conta da Dotação Orçamentária do ano de 2024.

18. 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.

19. 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 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.

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

20. 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.

LARA GARCIA BORGES FERREIRA

Subsecretária de Inovação da Gestão e dos Serviços Públicos

LILIANE LIMA DE SOUSA

Superintendente de Gestão do Atendimento

JOÃO PAULO MARRA DANTAS

Superintendente de Gestão Integrada



Documento assinado eletronicamente por **LILIANE LIMA DE SOUSA, Superintendente**, em 09/11/2023, às 12:54, 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 **JOAO PAULO MARRA DANTAS, Superintendente**, em 09/11/2023, às 18:56, 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 14/11/2023, às 15:24, 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 **53270264** e o código CRC **DC690DEF**.

GERÊNCIA DE RELACIONAMENTO COM MUNICÍPIOS E PARCEIROS

RUA 82, 400, ED. PALÁCIO PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA, 7º ANDAR - Bairro SETOR CENTRAL - GOIÂNIA - GO - CEP 74015-908 - (62) 3201-5779.



Referência: Processo nº 202300005000794



SEI 53270264