



## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO UNIDADE VAPT VUPT - SHOPPING CERRADO**

#### **1. OBJETO**

O presente instrumento tem por objeto o CONTRATO DE LOCAÇÃO de uma loja de uso comercial, com área útil do imóvel de 544,79 m<sup>2</sup>, matrícula n<sup>o</sup>s 133.138 a 133.139, n/circunscrição. Escr. 02.A Oficial, situado à Avenida Anhanguera, n<sup>o</sup>10790, Loja 1107, 1<sup>o</sup> pavimento, Setor Aeroviário, Goiânia-GO, Shopping Cerrado, onde se encontra instalada a Unidade Vapt Vupt Shopping Cerrado.

#### **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 Shopping Cerrado, 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 Nº 383/2022 - SEAD/GEPIM 20221**, adequados e suficientes para atender a necessidade de instalação da Unidade de Condomínio Vapt Vupt, foi vistoriado e analisado o imóvel situado na **Avenida Anhanguera, nº10790, Loja 1107, 1º pavimento, Setor Aeroviário Goiânia-GO, Shopping Cerrado**, com aproximadamente **544,79 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 109/2022, anexo aos autos, e que foi feita proposta pelo empreendedor com o valor menor do que avaliado (000032111354).

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
01	Locação de Imóvel localizado à Avenida Anhanguera, nº10790, Setor Aeroviário, Shopping Cerrado, Goiânia-GO para a manutenção da Unidade Vapt Vupt.	60	R\$8.500,00	<b>R\$ 510.000,00</b>
<b>TOTAL ESTIMADO</b>				<b>R\$ 510.000,00</b>

O valor mensal estimado para esta contratação é de **R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais)**, totalizando **R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais)** para um período de **60 (sessenta) meses**, conforme proposta comercial anexa.

Os preços contratados são fixos e irrealizáveis durante os 12 (doze) primeiros meses de vigência deste contrato. Após este prazo poderão ser reajustados anualmente pelo IPCA/IBGE.

#### **4. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

- Arcar com o pagamento do aluguel, no valor mensal de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais);
- Custear despesas proveniente de fatura de água/esgoto;
- Custear despesas provenientes de fatura de energia;
- Manter a limpeza interna da Unidade Vapt Vupt;
- Responsabilizar pela emissão do Alvará de Funcionamento da Unidade, após a emissão do CERCON da Unidade Vapt Vupt;
- Manter atualizado o Certificado de Conformidade - CERCON da unidade Vapt Vupt;
- Viabilizar cursos, treinamentos e capacitação para todos os servidores lotados na Unidade Vapt Vupt;
- Zelar pela manutenção do imóvel, realizando as obras necessárias à reparação de deteriorações resultantes de seu uso, notadamente as que envolvam itens de segurança;
- Arcar com os custos e encargos dos servidores da unidade Vapt Vupt;
- 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.

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

- Cumprir com as obrigações previstas no Caderno de Intenções;

- Incorrer nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção, reforma ou pela correção de falhas ocorridas na parte estrutural da edificação do imóvel, desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação;
- 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;
- Atender às normas de segurança e acessibilidade emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato incluindo o sistema de combate a incêndio;
- Responsabilizar-se pelas questões referentes às partes estruturais do edifício, inclusive com as taxas de liberação de alvarás;
- Elaborar todos os projetos complementares e atender exigências de órgãos fiscalizadores quando necessários, como o Estrutural, Hidráulico, Combate ao Incêndio (inclusive aprovação);
- Responsabilizar pela aquisição e recargas de extintores de incêndio, conforme quantitativos e especificações de projeto de Combate ao incêndio elaborado pelo próprio empreendedor e manter o sistema de combate a incêndio;
- Manter atualizado o Certificado de Conformidade - CERCON do Corpo de Bombeiros Militar da edificação principal;
- Responsabilizar pela aquisição e instalação, bem como realizar a manutenção, preventiva e corretiva, do sistema de Climatização da Unidade;
- Arcar com as despesas de condomínio, fundo de promoção, IPTU ou rateios de despesas e impostos incidentes contra incêndio, considerando que os encargos mencionados já estão inclusos no valor total pago pela SEAD ao Empreendedor;
- Realizar obras de manutenção do imóvel necessárias à reparação de deteriorações resultantes de seu uso, notadamente as que envolvam itens de segurança;
- Observar o imperativo legal expresso no art. 55, XIII da Lei Federal nº 8.666/1993 e art. 22, Lei 8.245/1991;

- 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.

## **12. 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.

## **13. 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.

#### **14. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

O presente instrumento será regido pela Lei Federal nº 8.666/1993 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.

#### **15. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas decorrentes da execução do presente contrato, correrão no presente exercício, à conta da dotação orçamentária do ano de 2023.

#### **16. 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.

#### **17. 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, renunciando 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 contratuais.

#### **18. 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 Gestão Pública

**LILIANNE LIMA DE SOUSA**  
Superintendente de Gestão do Atendimento ao Cidadão



Documento assinado eletronicamente por **LILIANNE LIMA DE SOUSA, Superintendente**, em 09/02/2023, às 13:36, 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 **JOAO PAULO MARRA DANTAS, Superintendente**, em 09/02/2023, às 22:26, 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 02/03/2023, às 10:18, 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](http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1) informando o código verificador **000037847051** e o código CRC **B346E818**.

GERÊNCIA DE RELACIONAMENTO COM MUNICÍPIOS E PARCEIROS  
RUA 82 400, ED. PALÁCIO PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA, 7º ANDAR  
- Bairro SETOR CENTRAL - GOIANIA - GO - CEP 74015-908 -  
(32)3201-8783.



Referência: Processo nº 202200005009506

SEI 000037847051