

Secretaria de
Estado da
Administração



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 - RIALMA - GO

1. OBJETO

O presente contrato tem por objeto a LOCAÇÃO do imóvel localizado na Rua Argemiro Nepomuceno de Souza, S/N, Qd. M, Lt. 12, Setor Nossa Senhora das Graças, CEP 76.310-000, Rialma – GO, registrado sob a matrícula nº 6.864 (000026217712), 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 Rialma - 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 Rialma – GO, conforme apurado no Despacho 1520/2021 (000025680774) que traz a informação: "...verificou-se que inexistente imóvel integrante do patrimônio imobiliário do Estado de Goiás que possa atender a demanda do interessado".

Mesmo havendo responsabilidade do Município em manter a área atualmente disponibilizada para o funcionamento da referida Unidade Vapt Vupt,, o imóvel não se encontra em condições adequadas para que os serviços procurados sejam prestados de acordo com o Padrão de Qualidade do Programa Vapt Vupt, conforme relatos da Gerência de Implantação e Manutenção - GEIM, desta Superintendência, via Ofício de nº 7883/2021 (evento SEI de nº 000024629719), onde anexa a estes autos Relatório de Visita (evento SEI de nº 000020239786).

A edificação onde encontra-se instalada a unidade, apresenta problemas variados, inviabilizando a permanência no local, necessitando de intervenções imediatas para proporcionar condições mínimas de salubridade, higiene e segurança no uso da edificação, conforme o relatório anexo (000020239786).

Além dos problemas relatados de edificação, e por ser na rodoviária da cidade o local tem diversas reclamações com pombos, ratos, mendigos que usam o espaço como dormitório, além do abastecimento da água em que o armazenamento é em uma de caixa d'água de metal velha, imprópria para o consumo.

Outro fator de reclamação é em relação aos sanitários, onde os servidores e usuários precisam utilizar o da Rodoviária, tendo em vista a ausência destes no interior da unidade.

Assim, visando melhorar a qualidade do ambiente para o servidor do Vapt Vupt e do cidadão que necessita da prestação do serviço público, se faz necessário a mudança de local da unidade Vat Vupt.

O empreendedor primeiramente, ofereceu uma proposta de locação do imóvel no valor de R\$ 6.900,00 (seis mil e novecentos reais) mensal (000024629333). Após laudo de avaliação, constatou a impossibilidade de locação do imóvel no valor almejado.

De posse do laudo, esta gerência encaminhou o documento para o proprietário do imóvel, Sr. Walmir José de Carvalho, para que considerasse os valores, e o mesmo informou que não teria condições de baixar o valor da locação.

Diante da negativa, estivemos na cidade na data de 27/01/2022, para verificar outras possibilidades de imóveis, mas encontramos somente dois que poderiam abarcar a unidade, sendo que os outros imóveis eram abaixo de 200 m². Segue abaixo a descrição de dois possíveis locais:

- Área 1: Espaço com 900 metros quadrados, na Avenida Bernardo Sayão, a duas quadras da ponte que interliga à cidade de Ceres, espaço recém reformado, cujo proprietário ofereceu o imóvel a R\$ 6.000,00 sem as adequações e implementação da área elétrica e lógica. Outro fator é que seria a segunda maior área destinada a uma Unidade Vapt Vupt, perdendo em tamanho somente para as Unidades Admar Otto, no Burity Shopping e Anashopping. Teria um custo muito alto na sua manutenção, pois seria uma área muito grande para climatização, adequação e muita área útil desocupada, tornando assim inviável a sua locação. (000027605068).
- Área 2: Espaço em torno de 450 metros quadrados, em péssimo estado de conservação, com o telhado com risco de queda, onde seria ofertado o valor de 6 salários mínimos. O proprietário informou que tinha só R\$ 70.000,00 para reformar o prédio e que caso fosse de interesse do estado, a SEAD investiria o valor e abateria da locação. Na conversa informou que o custo do telhado seria de R\$ 90.000,00. Assim entendemos também ser inviável. (000027605069).

Cumpramos esclarecer que foi realizada visita técnica pela Gerência de Implantação e Manutenção (GEIM), onde constatou que o imóvel onde encontra-se sediada a unidade Vapt Vupt de Rialma encontra-se em condições precárias para atendimento e prestação de serviços aos cidadãos, com várias patologias decorrentes da falta de conservação da estrutura física do prédio, conforme relatório de vistoria técnica, em anexo (000024632128).

Assim, diante da dificuldade em encontrar novo imóvel, retomamos as negociações com o proprietário Walmir José, que encaminhou nova proposta no valor de R\$ 5.000,00. Informado da dificuldade em seguirmos com a proposta nesses termos, pedimos contraproposta e o proprietário expressou sua intenção no valor final de R\$ 4.500,00, estando o Imposto Predial Territorial Urbano incluso no valor pago mensalmente.

Tendo em vista que o imóvel está em construção, somente com paredes de tijolo deitado, telha isotérmica e estrutura metálica do telhado, o proprietário arcará ainda com a construção do piso, adequação dos banheiros, inclusive PNE, das salas de apoio, instalação do forro, da esquadria, da parte elétrica e drenos para instalação dos condicionadores de ar, despendendo um valor considerável para a implantação da unidade Vapt Vupt no local.

Cumpramos destacar que, conforme despacho nº 703/2021 (000025371366) - SGAC, sugeriu-se a mudança de local da unidade, diante das deficiências relatadas, além do defeito na prestação de serviço, no quesito estrutural e, de igual forma, ambiente inadequado aos servidores.

A Subsecretaria de Gestão Pública da Secretaria de Estado da Administração, manifestou por sua vez, favorável à mudança da unidade Vapt Vupt, tendo em vista ser a condição mais vantajosa para a administração pública (000027895732).

Ademais, o Secretário de Estado da Administração acolheu o entendimento supra arguido da Subsecretaria de Gestão Pública desta pasta e **manifestou favorável** à mudança da unidade Vapt Vupt de Rialma para o imóvel supra descrito, com valor de locação mensal de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos), incluindo o Imposto Predial Territorial Urbano (000027585741), sendo que as adaptações no imóvel serão executadas de acordo com o projeto fornecido por esta Secretaria de Estado da Administração, às expensas do proponente.

Ainda assim, vale ressaltar a dificuldade em buscar outro imóvel que abrigue adequadamente a unidade, cujo locador tenha interesse em arcar com os custos necessários, proprietários não estão 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.

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 Rialma 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 transferência da unidade, 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 Rua Argemiro Nepomuceno de Souza, S/N, Qd. M, Lt. 12, Setor Nossa Senhora das Graças, CEP 76.310-000, Rialma – GO.	60 meses	R\$ 4.500,00	R\$ 270.000,00
TOTAL ESTIMADO				R\$ 270.000,00

O valor mensal estimado para esta contratação é de **R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)**, totalizando **R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)**.

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 Walmir José de Carvalho.

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, 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.

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.

10. DAS MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991, e o art. 578 do Código Civil.

As benfeitorias necessárias realizadas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis e a cobrança poderá ser realizada mediante a emissão de DARE - Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais, pela área responsável da Secretaria de Estado da Administração, com o valor total do débito, comprovado por meio de planilha de orçamento com demonstração dos gastos, ou ainda, mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei 8.245/1991, conforme negociação entre as partes.

Caberá ao LOCADOR responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

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, **Poliana Ferreira David de Carvalho**, portadora do CPF nº 752.929.711-20, ocupante do cargo de Assessor A-8, 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 2022.

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

DIOJI IKEDA
Superintendente de Gestão do Atendimento ao Cidadão



Documento assinado eletronicamente por **RODRIGO REZENDE E SOUZA, Gerente**, em 14/03/2022, às 09:27, 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 15/03/2022, às 10:40, 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 15/03/2022, às 17:39, 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 15/03/2022, às 19:04, 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 **000028195621** e o código CRC **2C923204**.



GERÊNCIA DE RELACIONAMENTO COM MUNICÍPIOS E PARCEIROS - GEREM
PALÁCIO PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA, RUA 82, Nº 300, CENTRO, 7º ANDAR, GOIÂNIA - GO, CEP: 75.015-908,
TELEFONE: (62) 3201-5713.



Referência: Processo nº 202100005024185



SEI 000028195621