



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

## TERMO DE REFERÊNCIA

### FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO UNIDADE VAPT VUPT - MOZARLÂNDIA - GO

#### **1. OBJETO**

O presente contrato tem por objeto a LOCAÇÃO do imóvel localizado na Rua 01, QD.06, LT. 03 e 04, Sala 1, Setor Santa Mônica, Mozarlândia – GO, registrado sob a matrícula nº R-4M- 1812 e R-2-M- 1832, 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 Mozarlândia - 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 Fixa Vapt Vupt, foi vistoriado e analisado o imóvel localizado na Rua 01, QD.06, LT. 03 e 04, sALA 1, Setor Santa Mônica, Mozarlândia – GO.

A escolha foi pautada na disponibilidade do imóvel, e por apresentar as características necessárias ao 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 085/2020 (000017139221).

Consta do Convênio com o DETRAN (201900005010903) a responsabilidade pela transferência da Unidade Vapt Vupt de Mozarlândia (GO) para o imóvel da Rua Brasil Ramos Caiado, Quadra 49, Lote 06, Setor Central, Mozarlândia (GO), entretanto, a área a ser transferida é a da Rua 01, QD.06, LT. 03 e 04, sala 1, Setor Santa Mônica, onde a autarquia conveniada adaptará o imóvel com o projeto de arquitetura, elétrico, lógico e programação visual, visando a prestação de atendimento de alto padrão de qualidade, eficiência e rapidez, facilitando o acesso do usuário aos serviços públicos, simplificando as obrigações de natureza burocrática, assim como ampliando os canais de comunicação com o administrado, o que foi devidamente analisado e avaliado por equipe competente.

Ressalta que, em que pese o valor proposto pelo empreendedor ser superior ao valor aferido no laudo de avaliação constante nos autos, tal importância se refere ao imóvel como ele se encontra hoje, e que o locador irá realizar investimentos e adaptações na área que mais do que compensam o valor a maior a ser pago no aluguel, restando demonstrada a vantajosidade do caso.

Verificou-se que inexistente imóvel integrante do patrimônio imobiliário do Estado de Goiás que possa atender a demanda do interessado. (000017061211)

Justifica-se a transferência da unidade, tendo em vista os inúmeros problemas que o imóvel hoje apresenta, dentre eles:

\* Hoje o Centro Comercial foge do seu fim, onde percebemos que o mesmo está sendo locado para fins residenciais;

\* O teto da Unidade é baixo com telhas de zinco e feito com material de PVC, que não isola o calor, tornando uma unidade quente mesmo com o funcionamento do ar condicionado, aumentando os custos de energia e manutenção, visto que o equipamento trabalha sempre na sua capacidade máxima;

\* Que hoje estamos encontrando dificuldade na manutenção do ar condicionado, visto que as máquinas ficam na parede externas, são altas e para realizar a manutenção é necessário entrar na casa vizinha, e que já está proibida a entrada da equipe de manutenção pelo proprietário do imóvel, Anexo espaço das Máquinas (000017176109).

\* Que o Centro comercial não possui segurança física, somente monitorada, mas não temos a informação se a mesma está em funcionamento;

\* Que hoje o espaço não teria como expandir, visto que o espaço atual já encontra-se saturado;

Ademais, a área apresentada é 133,22 metros quadrados maior que a atual, e de mais fácil acessibilidade por estar ao nível do solo; o teto é mais alto e terá a facilidade na Manutenção do ar condicionado; O empreendedor se comprometeu a realizar as obras de alvenaria e construção, inclusive pintura, entregando o imóvel pronto para o uso e adicionalmente, com dois climatizadores funcionando.

Diante de todo o 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 do imóvel localizado na na Rua 01, QD.06, LT. 03 e 04, Sala 1, Setor Santa Mônica, Mozarlândia – GO, com intuito de sediar a Unidade do Vapt Vupt.	60	R\$ 7.000,00	R\$ 420.000,00
<b>TOTAL ESTIMADO</b>				<b>R\$ 420.000,00</b>

O valor mensal estimado para esta contratação é de **R\$ 7.000,00 (sete mil reais)**, totalizando **R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)** para um período de **60 (sessenta) meses**, conforme proposta comercial (000017036319).

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 mais vantajoso para a administração pública.

Por oportuno, importante salientar que o empenho e os respectivos pagamentos dos alugueis deverão ser feito em nome de **Carlos Roberto de Ávila Pessoa e Cássio Pelet Pessoa.**

#### **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**

- Cumprir com as obrigações previstas no Caderno de Intenções.
- O pagamento das despesas de consumo de energia elétrica, iluminação pública, água e esgoto, após a transferência de titularidade;
- Realizar a manutenção do sistema de climatização da Unidade;
- Disponibilizar equipe de profissionais para serviços de vigilância armada ou monitorada, período diurno e noturno;
- Manter durante a vigência do presente Contrato de Locação a forma e a destinação do imóvel sem descaracterizá-lo, salvo alteração imposta pelo Poder Público;
- Realizar a manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado;
- Restituir o imóvel quando finda a locação, conforme laudo de vistoria preliminar; ressalvando as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

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

- Cumprir com as obrigações previstas no Caderno de Intenções.
- Realizar todas as adequações no imóvel conforme Memorial Descritivo.
- Realizar a pintura do imóvel, entregando o imóvel pronto para o uso.
- Disponibilizar dois climatizadores em pleno funcionamento.
- Arcar com despesas de IPTU.
- Arcar com o pagamento de energia elétrica, iluminação pública, água e esgoto, até a transferência de titularidade;
- O Locador incorrerá nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação;
- Submeter à 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;
- Atender às normas de segurança emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato incluindo o sistema de combate a incêndio e Alvará de Funcionamento da Unidade;
- Responsabilizar-se pelas questões estruturais do edifício, inclusive com as taxas de liberação de alvarás, se e quando necessário;
- Vide art. 55, XIII da Lei Federal 8.666/93 e art. 22, Lei nº 8.245/1991
- O LOCADOR, ao final do contrato, receberá o imóvel nas condições em que se encontrar, ressalvados danos decorrentes do uso indevido.

#### **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 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.

## **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. DAS MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL**

O LOCADOR autorizara 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.

## **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, adiantamos que a servidora **Janaína Urzedá Ferreira**, portadora do CPF nº 018.175.601-31, ocupante do cargo de Assessor A-7, e como sua substituta, **Diana Nominato Leite**, portadora do CPF nº 929.728.021-87, ocupante do cargo de Assessor A-9, ambas lotadas na Superintendência de Gestão do Atendimento ao Cidadão, serão as indicadas para acompanharem 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 8.666/93.

### **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 2021.

### **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 alugueis, 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**  
Superintendência de Gestão do Atendimento ao Cidadão



Documento assinado eletronicamente por **DIOJI IKEDA, Superintendente**, em 25/01/2021, às 09:15, 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 04/02/2021, às 15:38, 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 04/02/2021, às 18:09, 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 000017972795 e o código CRC F4CE70BD.

GERÊNCIA DE IMPLANTAÇÃO E MANUTENÇÃO  
AVENIDA REPÚBLICA DO LÍBANO - Bairro SETOR OESTE - CEP 74125-125 - GOIANIA -  
GO - Nº 1945, Setor Oeste (32)3201-6663



Referência: Processo nº 202000005028669



SEI 000017972795