



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

TERMO DE REFERÊNCIA

**FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO
UNIDADE VAPT VUPT - PIRENÓPOLIS - GO**

1. OBJETO

O presente contrato tem por objeto a LOCAÇÃO do imóvel localizado na Rua Direita (antiga Rua Cel. Luiz Augusto), n.º 70, Centro, Pirenópolis – GO - CEP 72980000, na Cidade de Pirenópolis, com área edificada de 245,92 m², registrado sob a matrícula nº 3.655 (000017089098), 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 Pirenópolis - 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 para atender a necessidade de instalação da Unidade Fixa Vapt Vupt, foi vistoriado e analisado citado imóvel, no Município de Pirenópolis – GO, conforme apurado no Despacho (000016947624) que traz a informação: *analisados os documentos constantes nos assentamentos desta Gerência de Patrimônio Imobiliário – GEPIM/Superintendência Central de Patrimônio – SPAT, verificou-se que inexistente imóvel integrante do patrimônio imobiliário do Estado de Goiás que possa atender a demanda do interessado.*

Assim, a escolha foi pautada na disponibilidade do imóvel, pois a Unidade VV está instalada no local desde 31/08/2016 e por apresentar as características necessárias ao funcionamento da mesma, quais sejam: localização, dimensão, edificação e destinação. O imóvel está situado em local privilegiado, boa localização, estrutura física, rede lógica, elétrica e hidráulica, possuindo, ainda, todas as divisões internas necessárias.

O imóvel escolhido atende o valor de mercado, conforme o Laudo de Avaliação nº N° 092/2020 (000017823683), atendendo todas as necessidades e requisitos de localidade para a instalação e implantação da Unidade.

Diante de discordância por parte do proprietário para renovação contratual, nos termos e valores estabelecidos no laudo de avaliação, esta Secretaria por meio do Ofício nº 1547/2021 - SEAD (000018464323), solicitou análise e manifestação da UEG quanto a possibilidade de receber, na estrutura da Unidade Universitária de Pirenópolis/GO, a Unidade do Programa Vapt Vupt, visando determinações advindas do Excelentíssimo Sr. Governador Ronaldo Caiado, na busca pela otimização, eficiência, racionalização e redução de gastos públicos do Estado de Goiás com aluguéis de imóveis, por meio da integração de órgãos públicos, e possível rateio de despesas como água, luz, telefone, limpeza, manutenção predial etc.

Após vistoria, não foi localizado um espaço adequado que atenda as demandas e necessidades para instalação da Unidade Vapt Vupt junto à UEG, sugerindo-se por sua vez, a área que hoje destinada a quadra esportiva ou disponibilização de uma área para construção na parte de trás do campus que poderia atender às necessidades do Vapt Vupt.

Assim sendo, o alto custo financeiro para transferência da unidade, bem como para construção nas áreas sugeridas e programação da Unidade, **não condiz no momento** com as medidas de restrição orçamentária e financeira impostas pelo Decreto nº 9.737, de 27 de outubro de 2020 para manter o equilíbrio das contas públicas, somado ao atual contexto de saúde pública (pandemia pelo novo Coronavírus) e instabilidade econômica no qual se encontra inserido o Estado de Goiás, respeitando o princípio de economicidade, visto que será mantido o valor atualmente pago de aluguel, não havendo majoração no valor e assegurando a continuidade dos serviços prestados.

Diante do exposto, se justifica a renovação do contrato de aluguel com o atual locador, cuja vigência do contrato de locação finda-se em 30/08/2021, renovando-se o contrato por um período de 24 (vinte e quatro) meses, até que seja devidamente apurado uma estimativa de custo para transferência definitiva da unidade e disponibilidade do Estado em dispor de recursos financeiros para o alto investimento, bem como localizar outra área possível de ser locada dentro dos requisitos do Vapt Vupt.

O Secretário de Estado da Administração, juntamente com seu *staff*, analisaram as hipóteses e ACATARAM manifestação favorável à renovação do contrato de aluguel tendo em vista ser a condição mais vantajosa para a administração pública, conforme despachos constantes nos eventos do SEI (000020313394) e (000020789844).

Sem recursos financeiros públicos para arcar com a transferência da Unidade VV, sem interessado em bancar esse ônus, e sem imóvel público que pudesse atender de imediato as exigências para instalação e acolher a unidade, não se justifica a mudança de imóvel, tornando-se mais vantajoso para os cofres públicos a permanência no imóvel.

Ainda, 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 Pirenópolis 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 manutenção da unidade, bem como a dispensa para formalização de Contrato de Locação, com embasamento legal no art. 24, inciso X da Lei 8666/1993.

3. DO VALOR

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	TEMPO	VALOR ESTIMADO (R\$)	
			MENSAL	TOTAL
1	Locação do imóvel localizado Rua Direita (antiga Rua Cel. Luiz Augusto), n.º 70, Centro, Pirenópolis – GO - CEP 72980000, na Cidade de Pirenópolis, com área edificada de 245,92 m² com intuito de manter a Unidade do Vapt Vupt.	24 meses	R\$ 8.085,85	R\$ 194.060,40
TOTAL ESTIMADO				R\$ 194.060,40

O valor mensal estimado para esta contratação é de **R\$ 8.085,85 (oito mil e oitenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos)**, totalizando **R\$194.060,40 (cento e noventa e quatro mil e sessenta reais e quarenta centavos)** para um período de **24 (vinte e quatro) meses**.

Os preços contratados são fixos e irrevogáveis 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.

Por oportuno, importante salientar que o empenho e os respectivos pagamentos dos aluguéis deverão ser feito em nome de **Emerson Gonçalves de Carvalho**.

4. DA VIGÊNCIA

De comum acordo, estipula-se a vigência do presente contrato para um período de **24 (vinte e quatro) 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 e esgoto;
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/manutenção do mobiliário para atender a demanda estabelecida de acordo com o layout, quando necessário;
6. Aquisição/manutenção de equipamentos de Sistema de Senhas para controlar o fluxo de atendimento diário e emissão de relatórios estatísticos;
7. Aquisição de sinalização visual interna e externa, por meio de empresa contratada, quando necessário;
8. Viabilizar cursos, treinamentos e capacitação para todos os servidores lotados na Unidade Vapt Vupt;
9. Manter durante a vigência do contrato de locação a forma e a destinação do imóvel sem descaracterizá-lo, salvo alteração imposta pelo Poder Público;

10. Realizar a manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado;
11. Restituir o imóvel quando finda a locação, conforme laudo de vistoria preliminar, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal (Lei nº 8.245/1991, art. 23 e atualizações).

6. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

1. Cumprir com as obrigações previstas no Caderno de Intenções;
2. Realizar todas as reformas/adequações estruturais do imóvel;
3. Arcar com despesas de IPTU;
4. Incorrer nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
5. 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;
6. 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;
7. Responsabilizar pelas questões estruturais do edifício, inclusive com as taxas de liberação de alvarás, se e quando necessário;
8. Vide art. 55, XIII da Lei Federal 8.666/93 e art. 22, Lei nº 8.245/1991.

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 justificadas, 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 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 autorizará, por escrito, o LOCATÁRIO a efetuar no imóvel 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 responsável 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 8.666/1993.

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 8.666/1993 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.

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, renunciando 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.

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 02/06/2021, às 14:56, 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 14/06/2021, às 19:36, 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 **BRUNO MAGALHAES D ABADIA, Secretário (a) de Estado**, em 15/06/2021, às 11:33, 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 **000021018824** e o código CRC **2D39C65A**.

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 202000005026967



SEI 000021018824