

Secretaria de
Estado da
Administração



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

TERMO DE REFERÊNCIA

FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO UNIDADE VAPT VUPT - PALMEIRAS - GO (mudança imóvel)

1. OBJETO

O presente contrato tem por objeto a LOCAÇÃO do imóvel localizado na Avenida Salomão Lopes, Quadra C, Lote 19-C, Setor José Cândido de Moraes – Palmeiras de Goiás, com área de 401,64 m², para sediar a Unidade do Vapt Vupt na referida cidade, visando a mudança de imóvel tendo em vista redução do valor locatício.

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 mudança de imóvel da Unidade Vapt Vupt de Palmeiras - 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.

Para atendimento à Lei Estadual nº 9.628/2020, solicitamos à Superintendência Central de Patrimônio da Secretaria de Estado da Administração existência de imóvel público que pudesse ser utilizado pelo Vapt Vupt, (000014646491) (202000005015338), assim, em virtude do Estado de Goiás não possuir prédio adequado e suficiente para atender a necessidade de instalação da Unidade Fixa Vapt Vupt foi vistoriado e analisado o atual imóvel (000016364086).

A escolha foi pautada na disponibilidade do empreendedor em adaptar o imóvel em construção para a instalação (remoção) da Unidade local, pois apresenta as características necessárias ao funcionamento da Unidade Vapt Vupt, quais sejam: localização, dimensão, edificação e destinação. O imóvel está situado na mesma avenida do atual imóvel, ou seja, local privilegiado, boa localização. Por ser construção nova possui estrutura física adequada e modelada à unidade. Será instalada a rede lógica/elétrica e hidráulica conforme Memorial Descritivo (000015350729), além do que o locador irá doar os equipamentos de ar condicionado à Secretaria de Estado da Administração, bem como arcar com custos que a SEAD não tem condições de arregar-se, conforme explicitado nos processos 201800005017490, 202000005007971, 202000005010522 (000016516040).

A mudança de imóvel só é possível com a colaboração de um empreendedor interessado no funcionamento de uma unidade VV em seu imóvel, arcando com todas as adequações, equipamentos, solicitados em memorial descritivo e caderno de intenções. E no caso, houve a redução do valor atual de locação de R\$ 9.497,88 para R\$ 6.000,00, mensais, obedecendo ao Decreto Estadual nº 9376/2019.

O imóvel disponível atende o valor de mercado, conforme o Laudo de Avaliação nº 068/2020 (000016364086), estando na média constante dos valores averiguados pelo documento.

O Secretário de Estado da Administração manifestou-se favorável a alteração de imóvel e consequente contratação locatícia no valor proposto pelo locador (000014389170 - 000016772242), conforme as argumentações apresentadas no Despacho nº 658 (000016439012) e no Despacho nº 2441 (000016738764).

Diante do exposto, justifica-se a dispensa para formalização de Contrato de Locação, com embasamento legal no art. 24, inciso X da Lei Federal nº 8.666/1993.

3. DO VALOR

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	TEMPO	VALOR ESTIMADO (R\$)	
			MENSAL	TOTAL
1	Locação do imóvel localizado na Av. Salomão Lopes, Q. C, Lote 19 C - Setor José Cândido Guimarães, Palmeiras - GO, com intuito de sediar a Unidade do Vapt Vupt (mudança de imóvel).	60 meses	R\$ 6.000,00	R\$ 360.000,00
TOTAL ESTIMADO				R\$ 360.000,00

O valor mensal estimado para esta contratação é de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais)**, totalizando **R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)**, para um período de **60 (sessenta) meses**, conforme proposta comercial (000014218883).

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, conforme determina a Lei Federal nº 8.666/1.993, art. 55, III, c/c Lei Estadual nº 17.928/2012, arts. 41 a 45.

Por oportuno, importante salientar que o empenho e os respectivos pagamentos dos alugueis deverão ser feito em nome de Márcio Gonçalves de Souza, CPF nº 893.963.751-87.

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. Caderno de Intenções e Memorial Descritivo;
2. Os projetos de arquitetura e elétrico internos, seguindo as especificações técnicas contidas no Memorial Descritivo;
3. Vistoria da obra durante o início, meio e fim, para averiguar se toda a obra está sendo executada conforme planejado, seguindo as especificações técnicas contidas no Memorial Descritivo;
4. Providenciar a transferência do mobiliário e equipamentos de informática, da Unidade atual até o local da nova Unidade;
5. Realizar a instalação do mobiliário e equipamentos de informática;
6. Custear as despesas de aluguel;

7. Realizar a manutenção do sistema de climatização da unidade;
8. Disponibilizar equipe de limpeza e de profissionais para serviços de vigilância armada ou monitorada, dentro da Unidade;
9. Disponibilizar o quadro funcional para realizar o atendimento e cuidar das rotinas administrativas e operacionais vinculadas ao funcionamento da Unidade;
10. Disponibilizar 1 (uma) linha telefônica para ficar à disposição da coordenação da Unidade para uso administrativo e suporte técnico;
11. Disponibilizar o link de dados;
12. Viabilizar cursos, treinamentos e capacitação para todos os servidores lotados na Unidade Vapt Vupt;
13. Zelar pela manutenção do imóvel, especialmente aquelas que envolvam itens de segurança;
14. Fazer manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado, como recarga de extintores.

6. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

1. Realizar todas as adequações no imóvel, conforme Memorial Descritivo;
2. Realizar todos os projetos complementares necessários à implantação da Unidade Vapt Vupt;
3. Realizar a execução da parte elétrica e lógica de acordo com o projeto elétrico e de cabeamento estruturado, incluindo as instalações elétricas e de drenos para os aparelhos de ar-condicionado, conforme o projeto elaborado;
4. Fornecer, instalar e doar os aparelhos de ar condicionado para a climatização da Unidade;
5. Providenciar a aquisição de sinalização visual interna e externa de acordo com quantitativo e especificações no memorial descritivo;
6. Custear despesas provenientes de fatura de energia elétrica, até a conclusão do processo de transferência de titularidade junto à ENEL;
7. Custear despesas provenientes de fatura de água/esgoto, até a conclusão do processo de transferência de titularidade junto à SANEAGO;
8. Atender às normas de segurança e acessibilidade emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato pretendido, inclusive a instalação do Sistema de Combate a Incêndio, possibilitando a emissão do CERCON pelo Corpo de Bombeiros Militar;
9. Pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano municipal (IPTU);
10. Ao final do contrato, receber o imóvel nas condições em que se encontrar, ressalvados danos decorrentes do uso indevido;
11. 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 (doze) meses para atestar que o imóvel continua dentro dos parâmetros estabelecidos.

9. DA RESCISÃO

1. 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.
2. 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 as 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.
3. 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

1. O LOCADOR autorizará, por escrito, ao LOCATÁRIO 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.
2. 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

1. 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.
2. 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.
3. Na oportunidade, adiantamos que o servidor Domingos Leandro Morais da Silva, CPF nº 030.047.901-81, Cargo: Assessor A-7, e sua substituta, Janaína Urzeda Ferreira, portadora do CPF nº 018.175.601-31, ocupante do cargo de Assessor A-7, ambos lotados na Superintendência de Gestão do Atendimento ao Cidadão, serão os indicados 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 8.666/1993 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 2020.

17. DA PUBLICAÇÃO

O presente contrato entrará em vigor na data de sua assinatura e seus efeitos jurídicos dar-se-ão a partir da data da sua publicação na imprensa oficial.

18. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

1. 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.
2. O LOCADOR, por si ou por preposto, poderá visitar o imóvel, durante a locação, para verificar o exato cumprimento das cláusulas do contrato.
3. O LOCADOR, conforme disposição no Caderno de Intenções (000015518545), doam os equipamentos de ar condicionado instalados na área destinada à Unidade do Vapt Vupt , restando sem qualquer responsabilidade sobre os mesmos, sendo de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO a guarda, o patrimônio e a manutenção da climatização.

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 30/11/2020, às 10:56, 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 30/11/2020, às 16:02, 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 30/11/2020, às 18:39, 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 **000016734598** e o código CRC **2BAC8A81**.

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 202000005013174



SEI 000016734598