

Secretaria de
Estado da
Administração



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

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

O presente contrato tem por objeto a LOCAÇÃO do imóvel localizado na Quadra 05, Lotes 18/21, Jardim Querência, Águas Lindas de Goiás – GO, CEP 72910-747, registrado sob a matrícula nº 36.026 do Cartório de Registros de Imóveis de Águas Lindas de Goiás, emitida em 16 de novembro de 2021 (Evento SEI nº 000026216291), para sediar a unidade do Vapt Vupt de Águas Lindas de Goiás/GO.

2. JUSTIFICATIVA

O Programa 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, principalmente reforçada pela edição da Lei nº 20.846/2020 que instituiu a Política Estadual de Atendimento ao Cidadão.

A transferência de imóvel da unidade Vapt Vupt de Águas Lindas de Goiás - GO visa contribuir para a modernização da máquina administrativa e oferecer serviços e rotinas administrativas de interesse público, presente no município, de forma simples e integrada, em um único local, com espaço seguro e confortável, minimizando custos e apresentando soluções modernas de otimização de tempo e recursos, bem como reduzindo assim os trâmites burocráticos para o cidadão.

De acordo com o Convênio de nº 030/2018 celebrado entre o Estado de Goiás através desta Secretaria de Estado da Administração - SEAD e o município de Águas Lindas de Goiás, a locação do imóvel da atual unidade é de responsabilidade da prefeitura. No entanto, o imóvel municipal fornecido para o funcionamento da unidade Vapt Vupt não oferece condições de segurança e salubridade conforme relatório de vistoria técnica (evento SEI de nº 000020657838), necessitando de intervenções imediatas para propiciar condições mínimas de salubridade, higiene e segurança no uso da edificação.

Em 18/03/2021 esta gerência encaminhou à Prefeitura de Águas Lindas de Goiás, Ofício nº 2238/2021 - SEAD (000019256340) solicitando medidas necessárias para que se proceda as reformas que interessam a estrutura integral do imóvel, as quais competem ao proprietário, devendo a mesma ser acompanhada de um parecer técnico e consequente emissão da ART, a qual constará a perfeita funcionalidade do imóvel, o que não foi atendido pelo órgão.

Em momento posterior, foi solicitado via Ofício nº 3557/2021 - SEAD (000020578138), ao órgão municipal a manutenção dos aparelhos de ar condicionados da unidade, conforme o PMOC - Plano de Manutenção, Operação e Controle - Portaria nº 3.523/1998 e a Resolução nº 09 da Anvisa de 16 de janeiro de 2003, o que também restou prejudicada tal solicitação.

Ainda assim, em 18/05/2021 mediante Ofício nº 3613/2021 - SEAD (000020650828), solicitamos junto ao órgão municipal a intervenção imediata no imóvel para propiciar condições mínimas de salubridade, higiene e segurança no uso da edificação. Existem pontos críticos na unidade em questão que atualmente não atendem às normas de segurança e nem proporcionam conforto e segurança aos usuários.

Dentre as irregularidades, conforme relatório de vistoria técnica (000020657838), contatou-se que, *na unidade existe pouca iluminação; a fachada frontal do edifício atual contém uma entrada que não possui de forma clara, que a unidade administrativa fica no interior da galeria; poluição visual na fachada externa; a rampa de acesso a unidade não atende à norma estabelecida, sendo necessário realizar adaptações na inclinação, sinalização tátil, sinalização visual e quanto a largura mínima recomendável para as rampas em rotas acessíveis de 1,50 m; alto teor de infiltrações em toda unidade; presença de mofo, ácaros e formação de lodo, trazendo danos físicos aos servidores e usuários; os sanitários ficam na área da cozinha, retornam mau cheiro dentro da unidade, sendo um indicativo de que existe algum problema de execução nas instalações da edificação que não estão impedindo o retorno dos gases; manutenção da pintura externa de toda edificação e nos sistemas de esquadrias, necessitando de proteção com película incolor para combater a alta insolação, além da limpeza e calafetação das janelas.*

Diante da inércia da Prefeitura, reiteramos no dia 12/08/2021, via Ofício nº 5691/2021 - SEAD (000022769777) providências, com a máxima urgência, no prazo de **48 (quarenta e oitos) horas**, para realização da manutenção nos aparelhos de ar condicionados da unidade. o que até o presente momento não foi atendido.

Em 20/10/2021, enviamos o Ofício nº 7804/2021 - SEAD (000024566040), solicitando ao órgão municipal a efetivação da recarga dos extintores de incêndio, no **prazo de 5 (cinco) dias úteis**, atendendo as exigências do Corpo de Bombeiros, a fim de viabilizar o Certificado de Conformidade (CERCON), ocasião em que não obtivemos retorno.

Diante da inércia, reiteramos via Ofício nº 8153/2021 - SEAD (000024888237) a efetivação da recarga dos extintores de incêndio, o que até a presente data não tivemos nenhuma resposta da prefeitura.

Assim sendo, diante de toda dificuldade e inércia da prefeitura, recebemos uma proposta de locação de imóvel para transferência da unidade Vapt Vupt de Águas Lindas de Goiás, localizado na Quadra 05, Lotes 18/21, Jardim Querência, Águas Lindas de Goiás – GO, com área edificada de 511,00 m² com valor mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais). (000024506419)

O empreendedor se compromete a disponibilizar 07 salas com banheiros individuais, totalizando uma área de 376,50 m², no pavimento superior; adequar as salas disponíveis conforme projeto fornecido por esta secretaria; adequar o espaço físico para PNE inclusive com instalação de um elevador; fornecimento do material para instalação elétrica e lógica; adequação do estacionamento para comportar a demanda de veículos no local; arcar com as despesas de água e taxa de condomínio conforme consta na proposta de locação.

Vale destacar que, mesmo a Prefeitura arcando com todos os gastos inerentes a unidade, nunca obtivemos êxito/retorno quanto as solicitações realizadas via ofício. Dentre as solicitações que não obtivemos retorno estão: a manutenção dos aparelhos de ar condicionado da unidade, solicitado via Ofício nº 3557/2021 (000020578138); A intervenção imediata no imóvel para propiciar condições mínimas de salubridade, higiene e segurança no uso da edificação, solicitado via Ofício nº 3613/2021 (000020650828); A reiteração para providências na manutenção do aparelho de ar condicionado, solicitado via Ofício nº 5691/2021 (000022769777).

Sugerimos, por sua vez, à Prefeitura de Águas Lindas de Goiás, em momento anterior, a transferência da unidade para um novo local adequado e que atendessem aos critérios e exigências necessários ao atendimento, porém não obtivemos retorno do órgão municipal. (000020650828).

Assim, fora efetuado o laudo de avaliação nº 123/2021, com o valor mensal de locação do imóvel ofertado em R\$ 12.519,50 (doze mil, quinhentos e dezenove reais e cinquenta centavos), atendendo por sua vez, todos os critérios necessários, principalmente relacionados a data da realização, metodologia utilizada e o valor de mercado aferido. (000026133231)

Verifica-se que, o valor almejado pelo empreendedor está abaixo do valor constante no laudo de avaliação.

Mesmo sabendo que a administração pública tem despendido vultosos gastos relativos à locação de imóveis pelo Estado de Goiás, particularmente para instalação de unidades de atendimento do Programa Vapt Vupt, e 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 Águas Lindas de Goiás 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 de oferecer serviços públicos de qualidade é do Estado. As normativas de implementação do Programa Vapt Vupt autorizam parcerias com contrapartida de órgãos, exceto do próprio estado, o que poderá ser revisto, a depender do interesse governamental.

Diante do exposto, a justificativa para a locação do imóvel está respaldada pela mudança urgente da unidade, que sem um local seguro e salubre não tem condições de oferecer os atendimentos propostos pelo Programa Vapt Vupt e a Política Estadual de Atendimento ao Cidadão, retirando o acesso a população aos diversos serviços de forma simples e integrada, em um único local, bem como a possibilidade de 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 na Quadra 05, Lotes 18/21, Jardim Querência, Águas Lindas De Goiás – GO, CEP 729.107-47, com intuito de implantar e operacionalizar a unidade do Programa Vapt Vupt local.	60 meses	R\$ 12.000,00	R\$ 720.000,00
TOTAL ESTIMADO				R\$ 720.000,00

O valor mensal estimado para esta contratação é de **R\$ 12.000,00 (doze mil reais)**, totalizando **R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais)**, para um período de **60 (sessenta) meses**.

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 Danilo Gonçalves Vieira de Pinho, Ag.1040, Op.001, Conta Corrente 00026209-8 - Caixa Econômica Federal.

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. 57, da Lei Federal nº 8.666/1993 e suas posteriores alterações.

5. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

1. Elaborar o Caderno de Intenções e Memorial Descritivo;
2. Elaborar os projetos de arquitetura, elétrico e lógico, seguindo as especificações contidas nas normas técnicas;
3. Realizar a implantação do cabeamento elétrico e lógico;
4. Vistoriar a 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;
5. Providenciar aquisição e instalação do mobiliário e equipamentos de informática;
6. Custear as despesas de aluguel no valor de **R\$ 12.000,00**;
7. Realizar a aquisição e a manutenção do sistema de climatização da unidade;
8. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus visitantes ou prepostos (art. 23, Lei 8.245/1991);
9. Fazer manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado;
10. Custear despesas provenientes de fatura de energia elétrica, após a conclusão do processo de transferência de titularidade junto à ENEL;
11. Disponibilizar equipe de limpeza e serviços de vigilância armada ou monitorada, dentro da unidade, período diurno;
12. Disponibilizar o quadro funcional para realizar o atendimento e cuidar das rotinas administrativas e operacionais vinculadas ao funcionamento da unidade;
13. Disponibilizar o link de dados;
14. Instalar a programação visual na unidade;
15. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal (art. 23, III, Lei 8.245/1991).

6. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

1. O cumprimento das obrigações previstas no Caderno de Intenções e Memorial Descritivo;
2. Reformar e adaptar o imóvel para instalação da unidade Vapt Vupt;
3. Adequação do espaço físico para PNE inclusive com instalação de um elevador;
4. Adequação do estacionamento para comportar a demanda de veículos no local;
5. Fornecer os materiais elétricos e lógicos;
6. Todas as despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
7. 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;
8. O atendimento das 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;
9. O custo das despesas provenientes de fatura de energia elétrica, até a conclusão do processo de transferência de titularidade junto à ENEL;
10. O custo das despesas provenientes de fatura de água/esgoto;
11. Arcar com as despesas da taxa de condomínio;

12. O pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano anual (IPTU);
13. Responsabilizar pelas questões estruturais do edifício, inclusive com as taxas de liberação de alvarás, se e quando necessário;
14. Vide art. 55, XIII da Lei Federal 8.666/93 e art. 22, Lei nº 8.245/1991
15. O LOCADOR, ao final do contrato, receberá o imóvel nas condições em que o entregou, ressalvados os 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 a 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

9.1 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 alugueis restantes, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

9.2 No caso de fato ou ato estranho à 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 o locatário preferir aguardar que, sob a responsabilidade do locador, se restaurarem, se for o caso, as condições de uso anteriormente apresentadas pelo imóvel.

9.3 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

10.1 O LOCADOR autorizará, por escrito, ao LOCATÁRIO efetuar, no imóvel que receber em locação, as modificações e benfeitorias que julgar convenientes, desde que não afetem a segurança do prédio e nem contrariem posturas municipais, nos termos do art. 1.219 do Código Civil Brasileiro.

10.2 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

Não obstante o LOCADOR seja o único e exclusivo responsável pela locação, a Administração reserva-se ao direito de exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre a locação, diretamente ou por prepostos designados, ainda que, de qualquer forma, restrinja a plenitude desta responsabilidade.

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 8.666/1993, e arts. 51 e 52 da Lei Estadual 17.928/2012.

Na oportunidade, sugerimos como gestora a servidora **Janaína Urzêda 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-8, ambos lotados na Gerência de Implantação e Manutenção/SGAC, 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 / 14.133/2021.

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 pelas normativas: Lei 8.245, de 18/10/1991 (Lei do Inquilinato), pela Lei Federal nº 8.666/1993 e/ou Lei 14.133/2021, 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 anual.

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. DA DOAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

Caso seja de interesse das partes, no tocante à doação dos equipamentos instalados exclusivamente para a implantação da unidade Vapt Vupt, o empreendedor elaborará o Termo de Doação com os bens, especificações, valores e notas fiscais, para o devido fim, conforme preconiza a Lei nº 8666/1993 / Lei nº 14.133/2021.

19. 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, ao 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.

20. 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 23/12/2021, às 10:48, 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 04/01/2022, às 18:15, 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 **BRUNO MAGALHAES DABADIA, Secretário (a) de Estado**, em 10/01/2022, 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?](http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=31626473&infra_siste...)



acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador 000026204445 e o código CRC F2F32579.

GERÊNCIA DE IMPLANTAÇÃO E MANUTENÇÃO
AVENIDA UNIVERSITÁRIA Nº 609, , - Bairro SETOR LESTE UNIVERSITÁRIO - GOIANIA -
GO - CEP 74610-250 - (32)3201-6663.



Referência: Processo nº 202100005023872



SEI 000026204445