



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

TERMO DE REFERÊNCIA

FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO UNIDADE VAPT VUPT - GARAVELÓ, APARECIDA DE GOIÂNIA- GO

1. OBJETO

O presente contrato tem por objeto a LOCAÇÃO do imóvel localizado na Av. Igualdade, Lote 18 e 19, Setor Garavelo, Aparecida de Goiânia - Goiás, CEP 74.930-530, com área de 630m², registrado sob a matrícula nº 183631 (000011315476), para sediar a Unidade do Vapt Vupt (remoção da unidade do atual imóvel para a nova localização.).

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 no Setor Garavelo, em Aparecida de Goiânia - GO, visa oferecer acesso a população aos serviços a serem prestados 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 (000010531064).

A escolha foi pautada na disponibilidade do empreendedor em adaptar o imóvel 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 próximo do atual imóvel, ou seja, local privilegiado, boa localização, possui estrutura física adequada e modelada à unidade. Será instalada a rede lógica/elétrica e hidráulica conforme Memorial Descritivo (000010125191), além do que o locador irá 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\$ 18.000,00 (processo 201700005013059) para R\$ 5.000,00, mensais, obedecendo ao Decreto Estadual nº 9376/2019, inclusive com a notificação do atual locador quanto a rescisão (000015964349), ou seja, o período de 90 dias iniciou-se na data de 04/novembro/2020 (000016584624) para a formalização da nova locação e a mudança para o local.

O imóvel escolhido atende o valor de mercado, estando a proposta do empreendedor com valor abaixo do verificado pelo Laudo de Avaliação 355/2019 - GEVAI (000010531064). O atual imóvel localizado

Diante do 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 Avenida Igualdade, Lote 18 e 19, Setor Garavelo, Aparecida de Goiânia - Goiás, com intuito de sediar a Unidade do Vapt Vupt	60 meses	R\$ 5.000,00	R\$ 300.000,00
TOTAL ESTIMADO				R\$ 300.000,00

O valor mensal estimado para esta contratação é de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**, totalizando **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)** para um período de **60 (sessenta) meses**, conforme proposta comercial anexa (000011315476).

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 JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA JÚNIOR, CPF Nº 218.951.251-72.

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

5.1 Cumprir com as obrigações previstas no Caderno de Encargos e Memorial Descritivo:

5.1.1 Elaborar os projetos Arquitetônico (com base na planta baixa encaminhada), Elétrico (com a respectiva carga de Ar Condicionado), Lógico e Programação Visual e Programação Visual Tátil;

5.1.2 Acompanhar execução dos projetos;

5.1.3 Fiscalizar a qualidade dos materiais utilizados;

5.1.4 Executar a transferência do mobiliário da atual Unidade para o centro comercial;

5.2 Custear despesas provenientes de fatura (individualizada) de água/esgoto e energia elétrica e telefone;

5.3 Fornecer o serviço de limpeza;

5.4 Realizar manutenção corretiva e preventiva nos aparelhos de ar condicionado;

5.5 Conservar o imóvel locado e realizar nele, por sua conta, obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

5.6 Restituir o imóvel quando finda a locação, conforme laudo de vistoria preliminar; ressaltando as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

6. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

6.1 - Atender o Caderno de Encargos e Memorial Descritivo:

6.1.1 Executar os projetos, conforme memorial descritivo, e fazer a manutenção da rede elétrica e iluminação (substituindo as lâmpadas “queimadas”, conforme potência necessária);

6.1.2 Fazer a manutenção corretiva dos aparelhos de ar-condicionado e de drenos, se de sua propriedade;

6.1.3 Atender às normas de segurança e acessibilidade emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato pretendido, incluindo Sistema de Combate a Incêndio (projeto e execução) (CERCON) e recarga dos extintores, sempre que vencidas as validades;

6.1.4 Executar a programação Visual (conforme especificado);

6.1.5 Executar a programação Visual Tátil conforme NBR 16.537 de junho de 2016;

6.1.6 Adquirir e disponibilizar um Fogão Elétrico de Indução Magnética Vitrocerâmico duas bocas sendo 1200W e outra de 1800W.

6.1.7 Adquirir um Kit “Caçarolas por indução” com 3 peças;

6.1.8 Zelar pela conservação do imóvel, realizando manutenção das obras necessárias à reparação de deteriorações resultantes, notadamente as que envolvam itens de segurança;

6.1.9 Realizar nova pintura das paredes, esquadrias e estruturas metálicas pertencentes ao Condomínio Vapt Vupt, sempre que se fizer necessário;

6.2 Arcar com as despesas de condomínio, fundo de promoção, IPTU ou rateios de despesas e impostos incidentes contra incêndio;

6.3 Submeterá 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;

6.4 Atender às normas de segurança emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação, objeto do contrato, incluindo o sistema de combate a incêndio, possibilitando a emissão do CERCON pelo Corpo de Bombeiros Militar;

6.5 Responsabilizar-se pelas questões estruturais do edifício, inclusive com as taxas de liberação de alvarás, se e quando necessário;

6.6 Vide art. 55, XIII da Lei Federal 8.666/93 e art. 22, Lei nº 8.245/1991.

6.7 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 de Licitação 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 que receber 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 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 Diana Nominato Leite - CPF 929.728.021-87, cargo Assessor A-9, e como sua substituta a servidora Janaína Urzeda Ferreira - CPF 018.175.601-31, cargo Assessor A-7, ambas lotadas na Superintendência de Gestão do Atendimento ao Cidadão, serão 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 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 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 **DIOJI IKEDA, Superintendente**, em 15/12/2020, às 08:24, 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 15/12/2020, às 15:23, 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 16/12/2020, às 13:05, 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 000017244237 e o código CRC B78DA40F.

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 201900005007970



SEI 000017244237