

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 - NOVO GAMA - GO

#### **1. OBJETO**

O presente contrato tem por objeto a LOCAÇÃO do imóvel localizado na Quadra 482, Lote 17, Parque Estrela Dalva VI, Novo Gama -GO, registrado sob a matrícula nº 13.882 do Cartório de Registros de Imóveis de Luziânia - GO, emitida em 19 de novembro de 2021 (Evento SEI nº 000025379006), para sediar a unidade do Vapt Vupt de Novo Gama/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 implantação da unidade Vapt Vupt de Novo Gama - 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.

Tendo em vista o ofício encaminhado pelo Prefeito Municipal de Novo Gama, o qual demonstra o interesse na implantação de unidade Vapt Vupt no município, sob o argumento da estimativa de 117.703 habitantes e a necessidade aos cidadãos em ter acesso aos diversos serviços estaduais bem como, a dificuldade no deslocamento a outros municípios em busca da prestação de serviços (000018438569).

Inicialmente, fora realizada reunião com o prefeito e visita técnica no imóvel apresentado, cujo empreendedor se comprometeu a adequar estrutura física, aquisição de ar condicionado e acessibilidade (000020004499). Foi ressaltado, a indisponibilidade de servidores da SEAD para composição do quadro de funcionários, bem como, à época, a dificuldade financeira do Estado de Goiás em arcar com locação, água, energia, segurança e limpeza. No entanto, pelo aditivo de convênio a ser formalizado com o município (201800005013419) este arcará com a disponibilização de servidores treinados e os serviços de segurança e limpeza.

De acordo com o Laudo de Avaliação para Locação nº 029/2020 (000020276037), o imóvel em comento atende todos os critérios necessários, principalmente relacionados a data da realização, metodologia utilizada e o valor de mercado aferido.

Fora encaminhado ao locador, Ofício nº 3345/2021 - SEAD para a manifestação acerca do interesse na locação do imóvel, nos moldes do valor mensal avaliado pela Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis da Secretaria de Estado da Administração. (000020367155). Em resposta, o locador manifestou interesse e concordou com o valor mensal constante no laudo de avaliação, qual seja, R\$ 5.676,49 (seis mil, seiscentos e setenta e seis reais e quarenta e nove centavos), corrigido anualmente pelo índice IGPM. (000025780344)

Apesar do empreendedor ter proposto o fornecimento de aparelhos de ar condicionado, o titular desta pasta, em discussões com várias áreas, decidiu adquirir, instalar e manter os condicionadores de ar, ficando sob a responsabilidade desta Secretaria.

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 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 Novo Gama 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, justifica-se a implantação da unidade, tendo em vista o acesso a população aos diversos serviços de forma simples e integrada, em um único local, com valor mensal do aluguel de R\$ 5.676,49 (cinco mil, seiscentos e setenta e seis reais e quarenta e nove centavos), bem como 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 Quadra 482, Lote 17, Parque Estrela Dalva VI, Novo Gama -GO, com intuito de implantar e operacionalizar a unidade do Programa Vapt Vupt local	60 meses	R\$ 5.676,49	R\$ 340.589,40
<b>TOTAL ESTIMADO</b>				<b>R\$ 340.589,40</b>

O valor mensal estimado para esta contratação é de **R\$ 5.676,49 (cinco mil, seiscentos e setenta e seis reais e quarenta e nove centavos)**, totalizando **R\$ 340.589,40 (trezentos e quarenta mil, quinhentos e oitenta e nove reais e quarenta centavos)** 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 Barbosa e Paiva Ltda - Agência 3189, Conta 00027-4 - 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. 24, da Lei Federal nº 8.666/93 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. Fornecer e 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 a transferência do mobiliário e equipamentos de informática, da Unidade atual até o local da nova Unidade;
6. Realizar a instalação do mobiliário e equipamentos de informática;
7. Custear as despesas de aluguel;
8. Realizar a aquisição e a manutenção do sistema de climatização da unidade;
9. Disponibilizar equipe de limpeza e serviços de vigilância armada ou monitorada, dentro da Unidade, período diurno e noturno;
10. Zelar pela manutenção do imóvel, especialmente aquelas que envolvam itens de segurança;
11. Fazer manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado;
12. Fornecer a programação visual;
13. Custear despesas provenientes de fatura de energia elétrica, após a conclusão do processo de transferência de titularidade junto à ENEL;
14. Custear despesas provenientes de fatura de água/esgoto, após a conclusão do processo de transferência de titularidade junto à SANEAGO;
15. Disponibilizar o quadro funcional para realizar o atendimento e cuidar das rotinas administrativas e operacionais vinculadas ao funcionamento da Unidade;
16. Disponibilizar o link de dados;

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

1. O cumprimento das obrigações previstas no Caderno de Intenções e Memorial Descritivo;
2. Construir as salas de Coordenação, Apoio Administrativo, área de serviço e copa;
3. Todas as despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

4. 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;
5. 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;
6. O custo das despesas provenientes de fatura de energia elétrica, até a conclusão do processo de transferência de titularidade junto à ENEL;
7. O custo das despesas provenientes de fatura de água/esgoto, até a conclusão do processo de transferência de titularidade junto à SANEAGO;
8. O pagamento do Imposto Predial (IPTU);
9. Responsabilizar pelas questões estruturais do edifício, inclusive com as taxas de liberação de alvarás, se e quando necessário;
10. Vide art. 55, XIII da Lei Federal 8.666/93 e art. 22, Lei nº 8.245/1991
11. O LOCADOR, ao final do contrato, receberá o imóvel nas condições em que se encontrar, 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**

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.

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, **Poliana Ferreira David de Carvalho**, portadora do CPF nº 752.929.711-20, 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. 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 13/12/2021, às 17:24, 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 **LARA GARCIA BORGES FERREIRA, Subsecretário (a)**, em 14/12/2021, às 17:44, 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 21/12/2021, às 12:11, 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 **000025386273** e o código CRC **ACBB880A**.

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



Referência: Processo nº 202100005004458



SEI 000025386273