



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
GERÊNCIA DE INFRAESTRUTURA E MANUTENÇÃO PREDIAL

TERMO DE REFERÊNCIA

FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

UNIDADE VAPT VUPT NOVO MUNDO - GOIÂNIA - GO

1. OBJETO

O presente contrato tem por objeto a LOCAÇÃO do imóvel localizado na Avenida Canaã, esquina com Rua Ottawa, Quadra 125, Lote 19, Jardim Novo Mundo, Goiânia - GO, registrado sob a matrícula nº 13.615 Livro 02 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Imóveis da 4ª Zona - Comarca de Goiânia, emitida em 27 de Setembro de 2022 (SEI nº 000035238690), para sediar a unidade do Vapt Vupt Novo Mundo na Cidade de Goiânia.

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.

A mudança da unidade Vapt Vupt Praça da Bíblia para o Setor Novo Mundo visa contribuir com a modernização da máquina administrativa e oferecer à população acesso aos serviços 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, presentes na cidade de Goiânia, 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 e suficientes para atender a necessidade de instalação da unidade Vapt Vupt, foi vistoriado e analisado citado imóvel, no município de Goiânia, conforme apurado no Despacho 3314/2022 (SEI n.º 000034700206) que traz a informação: "Acrescenta que, em anexo, apresenta-se o layout proposto por esta especializada (SEI n.º 000034161736) para a implantação da unidade no referido imóvel e o Relatório de Especificações Técnicas (SEI n.º 000034162010), enfatizando as intervenções que serão de responsabilidade desta pasta e do proprietário do imóvel. Segue também Proposta para Locação do referido imóvel apresentado pelo proprietário (SEI n.º 000034161801). Ainda, ressalta que foram realizadas visitas em vários imóveis que não atenderam as premissas necessárias para a implantação da unidade."

Assim, a escolha foi pautada na disponibilidade do imóvel, conforme teor do Despacho n.º 848/2022 (SEI n.º 000034703603), oriunda da Gerência de Infraestrutura e Manutenção Predial e que dá abertura ao procedimento. Enfatiza-se que a atual unidade possui um aluguel mensal de R\$ 11.112,26 (onze mil cento e doze reais e vinte e seis centavos) e a nova unidade possui um aluguel mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) gerando uma economia anual de R\$ 61.347,12 (sessenta e um mil trezentos e quarenta e sete reais e doze centavos).

A nova unidade será abrigada em uma nova edificação construída recentemente com maior conforto e ergonomia para os colaboradores que laboram na unidade, possui iluminação e ventilação naturais que não existentes na unidade atual. A edificação está localizada a poucos metros de uma parada de ônibus, possui algumas vagas de estacionamento no recuo da edificação e está em uma avenida de duas pistas que propicia um melhor acesso aos usuários dos serviços do programa.

Ademais, informa-se que o Titular da Pasta, conjuntamente ao Superintendente de Gestão Integrada manifestaram: "Neste sentido, a proposta de valor mensal apresentada pelo proprietário do imóvel (SEI n.º 000034161801), para manifestação de interesse no valor de **R\$ 6.000,00** (seis mil reais), possui valor abaixo do limite inferior proposto para o imóvel, visto que a SEAD fará algumas melhorias no imóvel para atender as demandas específicas do programa Vapt Vupt. Assim, **ACOLHO** o entendimento supra arguido da Superintendência de Gestão Integrada subsidiado pelas informações prestadas pela Gerência de Infraestrutura e Manutenção Predial, e **manifesto favorável** à formalização do contrato de locação da nova unidade Vapt Vupt Jardim Novo Mundo no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), desde que o proprietário realize as adequações necessárias no imóvel observados os ditames legais vigentes".

Também, a Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis, em seu Laudo de Avaliação (SEI n.º 000034700124) informa que "Sendo que a base adotada para sua determinação foi o valor de mercado, com análises de acordo com aspectos de localização, área, especificações e infraestrutura. Salienta-se que, o valor encontrado de avaliação reflete seu preço mercadológico na data ponderada.

Diante do exposto o imóvel localizado à Avenida Canaã, esquina com rua Ottawa, Quadra 125, Lote 19, Jardim Novo Mundo, Goiânia – GO, com área edificada 513,94 m² é ESTIMADO para locação mensal, tendo como referência a presente data em: R\$ 8.701,00 (oito mil setecentos e um reais). Sendo que a base adotada para sua determinação foi o valor de mercado, com análises de acordo com aspectos de localização, área, especificações e infraestrutura. Salienta-se que, o valor encontrado de avaliação reflete seu preço mercadológico na data ponderada.

Ainda na mesma senda, o Laudo aponta como valor inferior do imóvel R\$ 7.524,08 (sete mil quinhentos e vinte e quatro reais e oito centavos), porém a negociação com o proprietário do imóvel chegou ao valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), visto que a Secretaria de Estado de Administração fará algumas intervenções na edificação para atender as demandas específicas do Programa Vapt Vupt. O imóvel escolhido está abaixo do valor de mercado, ainda em conformidade com o Laudo de Avaliação (SEI n.º 000034700124), atendendo todas as necessidades e requisitos de localidade para a instalação e implantação da unidade.

Na sequência, podemos destacar do conteúdo do Despacho nº 4079/2022 (SEI n.º 000034198130) que, após reunião com o proprietário da imobiliária responsável pela locação, acordou-se que: "Acrescenta que, em anexo, apresenta-se o layout proposto por esta especializada (SEI n.º 000034161736) para a implantação da unidade no referido imóvel e o Relatório de Especificações Técnicas (SEI n.º 000034162010), enfatizando as intervenções que serão de responsabilidade desta pasta e do proprietário do imóvel. Nesse passo, a Superintendência de Gestão Integrada - SGI acata o Despacho nº 848/2022 (SEI n.º 000034703603) da Gerência de Infraestrutura e Manutenção Predial e, a princípio, não vislumbra óbice a formalização do contrato de locação no valor de **R\$6.000,00 (seis mil reais)** a título de aluguel mensal, desde que o proprietário realize as adequações necessárias no imóvel, observados os ditames legais vigentes. Ainda, por meio do mesmo Despacho (SEI n.º 000034703603), o Sr. Secretário de Estado se manifestou acolhendo o entendimento supra arguido da Superintendência de Gestão Integrada, subsidiado pelas informações prestadas pela Gerência de Infraestrutura e Manutenção Predial, e manifestou-se favorável à formalização do contrato de locação da nova unidade Vapt Vupt no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais).

Por fim, através do Relatório de Especificação Técnica (SEI n.º 000034162010), da Gerência de Infraestrutura e Manutenção Predial, carrega aos autos os serviços que serão realizados pelo proprietário do imóvel e as demandas que serão atendidas pelo processo de manutenção predial. Momento em que, confeccionados e devidamente assinados o Caderno de Intenções (SEI n.º 000034948520), bem como o Memorial Descritivo (SEI n.º 000035357016), a feita encontra maturidade para formalização do Contrato que se baseará, primordialmente no conteúdo desse Termo de Referência.

Portanto, 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*, 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 parcialmente prejudicada no caso em comento, tendo em vista que a mudança do local da unidade Praça da Bíblia para a unidade Novo Mundo não é em Comodato, mas acarretará em diminuição dos valores de aluguel, além de atender toda a população desta povoada região que não possui os serviços prestados pelo programa na região.

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 locação da unidade, tendo em vista a manutenção no valor mensal do aluguel de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), 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 Avenida Canaã, esquina com Rua Ottawa, Quadra 125, Lote 19, Jardim Novo Mundo, no Município de Goiânia-GO, com intuito de manter a unidade do Programa Vapt-Vupt nesta região	60 meses	R\$ 6.000,00 (seis mil reais)	R\$ 360.000 (Trezentos e Sessenta Mil Reais)
			TOTAL ESTIMADO	R\$ 360.000 (Trezentos e Sessenta Mil Reais)

O valor mensal estimado para esta contratação é de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais)**, totalizando **R\$ 360.000 (Trezentos e Sessenta 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 **GYN LESTE IMÓVEIS EIRELI-ME**, inscrito no CPF nº **25.078.857/0001-55**.

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

Para a formalização dessa proposta, a Secretaria de Estado da Administração se comprometerá:

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 e no Memorial Descritivo;
3. Realizar as adequações internas propostas no projeto de Arquitetura;
4. Realizar a implantação do cabeamento elétrico e lógico;
5. 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;
6. Providenciar a transferência do mobiliário e equipamentos de informática, da unidade atual até o local da nova unidade;
7. Realizar a instalação e manutenção do mobiliário e equipamentos de informática;
8. Custear as despesas de aluguel no valor de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais)**.
9. Zelar pela manutenção do imóvel, especialmente aquelas que envolvam itens de segurança;
10. Fazer manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado;
11. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
12. Custear despesas provenientes de fatura de energia elétrica, após a conclusão do processo de transferência de titularidade junto à ENEL;
13. Custear despesas provenientes de fatura de água/esgoto, após a conclusão do processo de transferência de titularidade junto à SANEAGO;
14. Disponibilizar o link de dados;
15. Fornecer a aparelhagem de climatização, realizar sua instalação e sua devida manutenção;
16. Fornecer profissionais qualificados para o serviço de limpeza e de vigilância armada ou monitorada, dentro da unidade.

6. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

Para a formalização dessa proposta, o Empreendedor se comprometerá:

1. Realizar as adequações no imóvel, conforme Memorial Descritivo e Caderno de Intenções;
2. Realizar ampla e criteriosa manutenção no telhado, e caso necessário, reparando todos os diversos danos como rachaduras, deslocamento de telhas, entupimento de calhas e falhas de posicionamento de telhas e estruturas;
3. Instalar piso vinílico no mezanino;
4. Fazer o fechamento do portão lateral com alvenaria;
5. Instalar grelha metálica para tampar vala de captação de água localizada na calçada da rua Ottawa;
6. Substituir da entrada de energia, seguindo projeto que será elaborado pela equipe técnica da SEAD;
7. Finalizar o acabamento do sanitário do mezanino, tais como a instalação de forro e finalização do assentamento de revestimento cerâmico
8. Custear todas as despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

9. 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;

10. Atender às normas de segurança e acessibilidade emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato pretendido;

11. Realizar obras de manutenção do imóvel necessárias à reparação de deteriorações resultantes de seu uso, notadamente as que envolvam itens de segurança e incorrer nas despesas relacionadas às obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente a presente locação;

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

13. 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 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

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

No caso de restituição do imóvel a pedido do locador, antes de vencer o contrato, será cobrada multa de 20% do valor restante do saldo contratual.

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.

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 receberá 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 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 8.666/93, e arts. 51 e 52 da Lei Estadual 17.928/2012.

O gestor e suplente do contrato, serão nomeados posteriormente através de Portaria Específica, deverão ser servidores da Gerência de Relacionamento com Municípios e Parceiros, sendo indicados 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 do ano de 2023

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.



Documento assinado eletronicamente por **ELISEU SILVA GARCIA, Gerente**, em 01/12/2022, às 12:43, 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 **ALEXANDRE DEMARTINI RODRIGUES, Secretário (a) de Estado**, em 02/12/2022, às 10:22, 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 **FERNANDO DE CASTRO FAGUNDES, Superintendente**, em 06/12/2022, às 11:58, 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 **000035239169** e o código CRC **1CAF8AC6**.

GERÊNCIA DE INFRAESTRUTURA E MANUTENÇÃO PREDIAL
AVENIDA . . Qd. Lt., . - Bairro . - GOIANIA - GO - CEP 1 - .



Referência: Processo nº 202200005018146



SEI 000035239169