

Secretaria de  
Estado da  
Administração



ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
GERÊNCIA DE RELACIONAMENTO COM MUNICÍPIOS E PARCEIROS

## TERMO DE REFERÊNCIA

### FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO UNIDADE VAPT VUPT - PORTAL SHOPPING GOIÂNIA - GO

#### **1. OBJETO**

O presente contrato tem por objeto a Locação de Imóvel da Unidade Vapt Vupt Portal Shopping – sito à Avenida Anhanguera, nº 14.404, Quadra Área, Lotes 39, 39B e 39 C, Bairro Capuava, Goiânia/GO, registrado sob a matrícula nº 129.814, Livro 02, emitida em 23 de março de 2015 (Evento SEI nº 000028030844), para sediar a unidade do Vapt-Vupt na referida cidade.

#### **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 continuidade da unidade Vapt Vupt Portal Shopping - 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. A manutenção da unidade de atendimento Vapt Vupt Portal Shopping , no mesmo imóvel, além de economizar com gastos de transferência e adaptação em novo imóvel, conforme a parceria entre a SEAD e o empreendimento, oferecendo uma edificação de qualidade, boa localização e estrutura oferta dos serviços à população, em endereço já conhecido e local de fácil acesso, a partir de diversas formas de mobilidade urbana. É imperioso ressaltar a dificuldade em encontrar imóveis que sejam disponíveis e que atendam ao escopo do programa *Vapt Vupt*, naquela região, bem como a importância do empreendimento para o desenvolvimento não só da região, como da cidade de Goiânia e de como o empreendimento é uma referência para a população dessa municipalidade, com uma infraestrutura adequada e fácil acesso por vários meios diferentes de transporte.

Em virtude do Estado de Goiás não possuir prédios próprios, adequados e suficientes para atender a necessidade de instalação da Unidade Fixa Vapt Vupt, conforme noticiado via Despacho nº 57/2022 - GEPIM (000028318923), foi vistoriado e analisado o imóvel localizado na *Avenida Anhanguera*, nº 14.404, Bairro Capuava, Goiânia/GO.

A escolha foi pautada na disponibilidade do imóvel, e por apresentar as características necessárias para o funcionamento da Unidade Vapt Vupt, quais sejam: Localização, Dimensão, Edificação e Destinação. O imóvel está situado em local privilegiado, boa localização, estrutura física, rede lógica e elétrica, e possui todas as divisões internas necessárias, rede elétrica, lógica e hidráulica.

O imóvel escolhido atende o valor de mercado, conforme o Laudo de Avaliação nº 078/2022 - GEVAI, anexo aos autos (000029721767).

Após a elaboração do Laudo de Vistoria e Avaliação do imóvel (000026458600), deu-se o início dos debates acerca dos valores para a nova avença e a Administração do empreendimento informou por e-mail que estavam de acordo com o valor avaliado de R\$ 18.238,62 (000029832630). Diante do valor apresentado pelo Laudo ocorreu reunião entre esta Secretaria e o Empreendimento, solicitando a redução do valor, sendo que o empreendimento ficou de analisar e encaminhou em 03/08/2022 a proposta de R\$ 12.000,00. Em 03/10/2022 foi realizada nova rodada de negociação, onde foi discutida a redução de área e nova proposta de redução do aluguel, e o empreendimento ficou de analisar e encaminhou em 21/12/2022, o valor de R\$ 9.000,00, condicionando a renovação em 12 meses podendo ser renovado por mais 12 meses, condicionando futuramente na redução/alteração da área locada, estando previsto em cláusula contratual. Há o interesse da Administração Pública em adequar o seu espaço atual à real necessidade da unidade em relação a atendimentos, mobiliários e servidores, onde a redução afetará diretamente nos custos de manutenção (climatização, limpeza, energia elétrica, água/esgoto, valor do m<sup>2</sup>, etc).

Diante do exposto, justifica-se a renovação da locação da unidade, no valor mensal do aluguel de R\$ 9.000,00 (nove 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 de Imóvel da Unidade Vapt Vupt Portal Shopping – sito à Avenida Anhanguera, nº 14.404, Quadra Área, Lotes 39, 39B e 39 C, Bairro Capuava, Goiânia/GO.	12 meses	R\$ 9.000,00	R\$ 108.000,00
<b>TOTAL ESTIMADO</b>				<b>R\$ 108.000,00</b>

O valor mensal estimado para esta contratação é de **R\$ 9.000,00 (nove mil reais)**, totalizando **R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais)**, para um período de **12 (doze) 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 feitos em nome da empresa **PORTAL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº **08.024.847/0001-18** em sua conta bancária na **Caixa Econômica Federal**; **Agência: 1009; Operação: 001 ; Conta Corrente: 3219-7**.

### **4. DA REDUÇÃO DA ÁREA LOCADA**

A renovação supracitada prevê durante a vigência do contrato, a redução da Unidade em layout a ser definido entre as áreas técnicas e deliberado entre a Administração do Shopping e a Secretaria de Estado da Administração.

A mudança prevista não trará prejuízos ao Estado, visto que a SEAD contará com uma unidade reformulada, sendo todo custo referente à adequação será arcado pelo Shopping.

A redução do espaço da Unidade vem da necessidade de adequar a unidade em relação a atendimentos e servidores, onde ocorrerá também a redução na manutenção do espaço. (climatização,

limpeza, energia elétrica, água/esgoto, valor do m<sup>2</sup>, etc.)

## **5. DA VIGÊNCIA**

De comum acordo, estipula-se a vigência do presente contrato para um período de **12 (doze) 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, podendo ser renovado mediante Termo Aditivo.

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

1. Arcar com o pagamento do aluguel, no valor mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais);
2. Responsabilizar-se pelo mobiliário e equipamentos de informática da unidade;
3. Responsabilizar pela comunicação visual, interna e externa, da unidade;
4. Fornecer os serviços de Segurança e Limpeza da Unidade Vapt Vupt;
5. Custear despesas provenientes de faturas de água/esgoto;
6. Custear despesas provenientes de faturas de energia;
7. Responsabilizar pela instalação e realizar a manutenção, preventiva e corretiva, do sistema de Climatização da Unidade;
8. Manter atualizado o CERCON do Corpo de Bombeiros Militar da Unidade Vapt Vupt;
9. Responsabilizar pela emissão do Alvará de Funcionamento da Unidade Vapt Vupt;
10. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, conforme laudo de vistoria preliminar.

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

1. Cumprir as obrigações previstas no Caderno de Intenções;
2. Arcar com as despesas de condomínio, fundo de promoção, IPTU ou rateios de despesas e impostos incidentes contra incêndio, considerando que os encargos mencionados já estão inclusos no valor total pago pelo locatário ao locador;
3. Responsabilizar-se pelas questões referentes às partes estruturais do edifício, inclusive com as taxas de liberação de alvarás, se e quando necessário do Shopping;
4. Incorrer nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção, reforma ou pela correção de falhas ocorridas na parte estrutural do imóvel;
5. Manter a segurança, vigilância e limpeza externa da unidade Vapt Vupt;
6. Submeter a prévia aprovação do Locatário 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;
7. Elaborar todos os projetos complementares e atender exigências de órgãos fiscalizadores quando necessários, como o Estrutural, Hidráulico, Combate ao

Incêndio (inclusive aprovação) e Atender as normas de segurança emanadas pelo Poder Público, relacionadas a edificação objeto do contrato pretendido, incluindo sistema de combate a incêndio;

8. Responsabilizar pela aquisição e recargas de extintores de incêndio, conforme quantitativos e especificações de projeto de Combate ao incêndio elaborado e manter o sistema de combate a incêndio;
9. Manter atualizado o Certificado de Conformidade - CERCON do Corpo de Bombeiros Militar da edificação principal;
10. Ter ciência do imperativo legal expresso no art. 55, XIII da Lei Federal nº 8.666/93 e art. 22, Lei 8.245/1991;
11. O Locador, ao final do contrato, receberá o imóvel nas condições em que o entregou, exceto dos decorrentes de danos estruturais, conforme Lei nº 8.245/1991.

## **8. 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.

## **9. 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.

## **10. DA RESCISÃO**

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.

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.

## **11. 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.

## **12. 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.

## **13. 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.

## **14. 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.

## **15. 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.

## **16. 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.

## **17. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas decorrentes da execução do presente contrato, correrão no presente exercício, à conta da Dotação Orçamentária do ano de 2023.

## **18. 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.

## **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, renunciado o LOCATÁRIO, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier ao LOCADOR que tudo seja

reposto 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.

## **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.

**LARA GARCIA BORGES FERREIRA**

Subsecretária de Gestão Pública

**LILIANNE LIMA DE SOUSA**

Superintendente de Gestão do Atendimento ao Cidadão



Documento assinado eletronicamente por **LILIANNE LIMA DE SOUSA, Superintendente**, em 30/01/2023, às 09:09, 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 30/01/2023, às 15:13, 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 30/01/2023, às 15:54, 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 **000037371118** e o código CRC **30F479EB**.

GERÊNCIA DE RELACIONAMENTO COM MUNICÍPIOS E PARCEIROS  
RUA 82 400, ED. PALÁCIO PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA, 7º ANDAR - Bairro SETOR  
CENTRAL - GOIANIA - GO - CEP 74015-908 - (32)3201-8783.



