



## TERMO DE REFERÊNCIA

### FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO UNIDADE VAPT VUPT - POSSE - GO

#### 1. OBJETO

O presente contrato tem por objeto a Locação de Imóvel da Unidade Vapt Vupt de Posse - Goiás - sito na Rua Alvorada, nº 234, Quadra 28, Lote 10 B, Setor Central, Posse/GO, com área útil do imóvel de 405.06 m<sup>2</sup>, para continuidade dos serviços prestados na unidade Vapt Vupt da 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 manutenção da unidade de atendimento Vapt Vupt Posse/GO, 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, estrutura e 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 Posse/GO, 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, conforme noticiado via Despacho nº 598/2022 - GEPIM (evento SEI! de nº 000033412630), que analisados os documentos daquela Gerência/Superintendência Central de Patrimônio - SUPAT, verificou-se que inexistente imóvel integrante do patrimônio imobiliário do Estado de Goiás que possa abrigar a unidade Vapt Vupt no município.

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.

Insta observar que, o atual Contrato de Locação nº 043/2018 (evento SEI! de nº 3498813), celebrado entre a Secretaria de Estado da Administração - SEAD e a empresa MARAGATO INDÚSTRIA & CONSTRUÇÕES LTDA, no valor de R\$ 6.979,18 (seis mil novecentos e setenta e nove reais e dezoito centavos), visando o aluguel do imóvel onde se encontra instalada a Unidade de Posse - GO, pelo período de 60 (sessenta meses), encontra-se vigente até o dia 02/08/2023.

Após a elaboração do Laudo de Avaliação do imóvel - GEVAI/SUPAT nº 145/2022 (evento SEI! de nº 000034680437), no qual estima-se para a referida locação o valor médio mensal de R\$ 8.068,80 (oito mil e sessenta e oito reais e oitenta centavos). deu-se o início dos debates acerca dos valores para a nova avença. Diante do valor apresentado o proprietário do imóvel, após negociação, apresentou nova proposta para renovação do Contrato de Locação em tela no valor de R\$ 9.315,00 (nove mil trezentos e quinze reais).

Destarte, o proprietário Sr. Paulo Ricardo do Nascimento, representante da empresa MARAGATO INDÚSTRIA & CONSTRUÇÕES LTDA. - via contraproposta (evento SEI! de nº

000036587735) ressaltou:

"4. Por oportuno, cabe ressaltar que com o objetivo de implantar a Unidade Vapt Vupt em Posse, ao tempo da contratação inicial, se fez necessária a adequação do prédio sendo que os Projetos foram fornecidos pela Equipe de profissional do Vapt Vupt e as obras custeadas e executadas pelo proprietário/colaborador. 5. (...) após a vistoria para avaliação, foram realizadas melhorias, reparos, pintura e troca de telhado, que envolveram gastos significativos(...)."

Nesta seara, a Gerência de Relacionamento com Municípios e Parceiros - GEREM, por meio do Despacho 338 (46083612) apresentou a justificativa com a conclusão de que hoje, manter a área no mesmo local é a melhor opção para esta Secretaria, visto que o imóvel foi adequado por parte do empreendedor para otimizar a funcionalidade da Unidade Vapt Vupt, além de possuir boa visibilidade, acessibilidade, 06 (seis) sanitários, sendo dois (02) PCDs e os custos de mudança poderão ser superiores ao valor total do contrato a ser formalizado.

Ademais, a Subsecretaria de Inovação da Gestão e dos Serviços Públicos e Superintendência de Gestão do Atendimento ao Cidadão, manifestaram de acordo com a área técnica, através do Despacho 403 (46122087), a fim de manter o atual imóvel, sendo este, a opção mais vantajosa para a Secretaria de Estado da Administração pelos motivos apresentados.

Adiante, a Superintendência de Gestão Integrada - SGI acolheu os entendimentos supracitados e manifestou favorável a renovação, por meio do Despacho nº 1328/2023 SEAD/SGI (evento SEI! de nº 46444367).

Assim, 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 Posse/GO 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 o Contrato de Locação do imóvel onde se encontra instalada a Unidade Vapt Vupt de Posse/GO, no valor mensal de R\$ 9.315,00 (nove mil trezentos e quinze reais), bem como a dispensa para formalização do Ajuste, 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 da Unidade Vapt Vupt de Posse/GO	60 meses	<b>R\$ 9.315,00</b>	<b>R\$ 558.900,00</b>
<b>TOTAL ESTIMADO</b>				<b>R\$ 558.900,00</b>

O valor mensal estimado para esta contratação é de **R\$ 9.315,00 (nove mil trezentos e quinze reais)**, totalizando **R\$ 558.900,00 (quinhentos e cinquenta e oito mil e novecentos 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 feitos em nome da empresa locadora **MARAGATO INDÚSTRIA & CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 36.871.945/0001-26** em sua conta bancária na **Caixa Econômica Federal; Agência: 3721; Operação: 003; Conta Corrente: 741-5.**

#### **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, podendo ser renovado por igual período.

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

1. Arcar com o pagamento do aluguel, no valor mensal de R\$ 9.315,00 (nove mil trezentos e quinze reais);
2. Administrar a Unidade de atendimento do Vapt Vupt;
3. Responsabilizar-se pelo pagamento das taxas de energia elétrica e água/esgoto e telefone;
4. Responsabilizar-se pelo mobiliário necessário ao funcionamento e atendimento ao cidadão (como mesas, cadeiras, longarinas e armários), conforme consta do layout da unidade;
5. Responsabilizar pela comunicação visual, interna e externa, da unidade;
6. Responsabilizar pelos computadores da unidade e realizar a manutenção dos mesmos;
7. Fornecer e responsabilizar pelos serviços de vigilância monitorada e/ou armada da Unidade Vapt Vupt;
8. Fornecer e responsabilizar pelo serviço de limpeza da Unidade Vapt Vupt;
9. Adquirir e instalar os equipamentos que irão compor o sistema de climatização da unidade;
10. Responsabilizar pela manutenção, preventiva e corretiva, do sistema de climatização da Unidade Vapt Vupt;
11. Disponibilizar e responsabilizar-se pelas despesas de circuito de dados (link) necessário para prestação dos serviços da unidade;
12. Disponibilizar sistema de gerenciamento de atendimento (senhas);
13. Responsabilizar pelas recargas de extintores de incêndio, conforme quantitativos e especificações de projeto de Combate ao incêndio elaborado e manter o sistema de combate a incêndio;
14. Manter atualizado o Certificado de Conformidade - CERCON do Corpo de Bombeiros Militar da Unidade Vapt Vupt;
15. Responsabilizar pela emissão e manutenção do Alvará de Funcionamento da Unidade Vapt Vupt;
16. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, conforme laudo de vistoria preliminar;

17. Nomear gestor responsável pela fiscalização e fiel cumprimento dos ajustes nos termos do Inciso IV, do art.62 da Lei nº 17.928/2012.

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

### **LOCADOR**

1. Cumprir as obrigações previstas no Caderno de Intenções;
2. Arcar com o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano anual (IPTU) e demais taxas anuais como a de coleta de lixo e outras porventura cobradas juntas ou separadas do carnê do IPTU e impostos incidentes contra incêndio;
3. Responsabilizar-se pelas questões referentes às partes estruturais do edifício e 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;
4. Atender as normas de segurança emanadas pelo Poder Público relacionadas a edificação objeto do contrato pretendido, inclusive com taxas, quando necessário;
5. Elaborar todos os projetos complementares e atender exigências de órgãos fiscalizadores quando necessários, como o Estrutural, Hidráulico, Combate ao Incêndio (inclusive aprovação);
6. Responsabilizar pela emissão do Certificado de Conformidade - CERCON do Corpo de Bombeiros Militar da edificação principal;
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. Ter ciência do imperativo legal expresso no art. 55, XIII da Lei Federal nº 8.666/93 e art. 22, Lei 8.245/1991;
9. Ao final do contrato, receber o imóvel nas condições em que o entregou, exceto dos decorrentes de danos estruturais, conforme 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 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.

O presente contrato poderá ser rescindido, a qualquer tempo, nas seguintes condições:

1. Por determinação unilateral e escrita da Administração, nos casos enumerados nos incisos I a XII, XVII e XVIII do artigo 78 da Lei Federal n. 8.666/93;
2. Amigavelmente, por acordo entre as partes, reduzida a termos nos autos, desde que haja conveniência para a Administração Pública;
3. Judicialmente, nos termos da legislação em vigor.

#### **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.

#### **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.

#### **LARA GARCIA BORGES FERREIRA**

Subsecretária de Inovação da Gestão e dos Serviços Públicos

#### **LILIANNE LIMA DE SOUSA**

#### **JOÃO PAULO MARRA DANTAS**

Superintendente de Gestão do Atendimento

Superintendente de Gestão Integrada

Portaria nº 201, de 13 de fevereiro de 2023



Documento assinado eletronicamente por **LILIANNE LIMA DE SOUSA**, **Superintendente**, em 27/04/2023, às 09:33, 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 **JOAO PAULO MARRA DANTAS**, **Superintendente**, em 27/04/2023, às 16:01, 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 28/04/2023, às 11:20, 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 **46791550** e o código CRC **D07566FE**.



Referência: Processo nº 202200005016650



SEI 46791550