



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

TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO IMÓVEL UNIDADE VAPT VUPT - APARECIDA SHOPPING APARECIDA DE GOIÂNIA - GO

1. OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel da unidade Vapt Vupt Aparecida Shopping – sito à Avenida Independência, lote 01, Setor Serra Dourada - 3ª Etapa, Aparecida de Goiânia/GO, registrado sob a matrícula nº 254.901, Livro 2, emitida em 29 de janeiro de 2020 (Evento SEI nº 000028206124), 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. Essa visão fora fortalecida pela instituição da Política Estadual de Atendimento ao Cidadão e do Programa Expresso através da Lei Estadual nº 20.846/2020.

A continuidade da unidade Vapt Vupt Aparecida Shopping visa contribuir para o acesso da população aos serviços públicos ofertados 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 os trâmites burocráticos.

Imperioso ressaltar a dificuldade em encontrar imóveis disponíveis e que atendam ao escopo do programa Vapt Vupt, naquela região, bem como a importância da parceria do empreendimento para o desenvolvimento não só da região como da cidade de Aparecida de Goiânia.

Em virtude do Estado de Goiás não possuir prédios próprios, adequados e suficientes para atender a necessidade de instalação de unidade Vapt Vupt, conforme noticiado via Despacho nº 52/2022 - GEPIM (000028268644), sugerimos a continuidade da Unidade Vapt Vupt no Aparecida Shopping.

A escolha foi pautada nas 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.

Inicialmente a locação será mantida na atual sala, ou seja, no térreo, com área de 639,95 m². O Laudo de Avaliação nº 080/2022 (000029953197) avaliou o local em R\$ 11.314,32 (valor médio), no entanto em negociação desta Gerência de Relacionamento com Municípios e Parceiros a empresa parceira atualizou o valor em R\$ 8.015,00 (000032474565).

A administração do Aparecida Shopping sugeriu troca de área que melhor atendesse ao conforto e acessibilidade aos clientes e servidores, assim, o novo local seria no segundo piso do empreendimento, com 400 m², sendo avaliado pela Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis no valor médio de R\$ 7.208,00 (000033366217), e após a negociação o valor foi estabelecido em R\$ 7.050,00 (000033361338), entretanto, sem previsão de mudança imediata, a partir de quando haveria a redução do valor de locação.

Tal mudança também irá 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). Necessário ressaltar que o número de atendimentos durante o período de 14/11/2017 a 06/09/2022 foram 818.002, com 99,83% de satisfação dos clientes-cidadãos, tratando-se, portanto, de uma unidade de médio porte, o que justifica o planejamento de alteração de local.

O imóvel escolhido atende ao valor de mercado, tanto na área já ocupada (Laudo de Avaliação nº 080/2022 - GEVAI 000029953197), quanto na ofertada (Laudo de Avaliação nº 141/2022 000033238628).

Diante do exposto, justifica-se a renovação da locação da unidade, no valor mensal inicial de R\$ 8.015,00 (oito mil e quinze reais), bem como a dispensa para formalização de contrato de locação, com embasamento legal no art. 24, inciso X da Lei nº 8.666/1993.

3. DO VALOR

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	TEMPO	VALOR ESTIMADO (R\$)	
			MENSAL	TOTAL
1	Locação de imóvel para continuidade da unidade Vapt Vupt Aparecida Shopping – sito à Avenida Independência, lote 01, térreo, Setor Serra Dourada, Aparecida de Goiânia/GO, com área de 639,95 m ² .	60 meses	R\$ 8.015,00	R\$480.900,00
TOTAL ESTIMADO				R\$480.900,00

O valor mensal estimado para esta contratação é de **R\$ 8.015,00 (oito mil e quinze reais)**, totalizando **R\$ 480.900,00 (quatrocentos e oitenta 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 **APARECIDA SHOPPING S.A** inscrita no **CNPJ sob o nº 97.525.711/0001-11** em sua conta bancária na **Caixa Econômica Federal; Agência: 3723; Operação: 003 ; Conta Corrente: 1248-7**.

4. DA MUDANÇA

A renovação supracitada prevê a mudança da Unidade para uma nova área revitalizada que será disponibilizada pelo Shopping, oferecendo aos cidadãos uma unidade nova, com edificação de qualidade, em localização já conhecida.

O novo espaço revitalizado ocupará o segundo piso do Aparecida Shopping, sendo que o empreendimento dispõe de total acessibilidade, como elevadores para todo cidadão que necessitar utilizar o serviço.

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

Tal mudança também irá adequar o tamanho a Unidade atual para a atual necessidade da unidade em relação a atendimentos e servidores, onde ocorrerá também a redução na manutenção do espaço. (climatização, limpeza, energia, etc)

5. 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 8.666/1993 e suas posteriores alterações.

6. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

• OBRIGAÇÕES GERAIS

1. Arcar com o pagamento do aluguel no valor mensal de R\$ 8.015,00 (oito mil e quinze reais), sendo este valor referente a sala onde se encontra instalada atualmente a Unidade Vapt Vupt, com área de 639,95 m²;
2. Custear despesas provenientes de faturas de água/esgoto, sendo as do novo local após a conclusão do processo de transferência de titularidade junto a concessionária;
3. Custear despesas provenientes de faturas de energia elétrica, sendo as do novo local após conclusão do processo de transferência de titularidade junto a concessionária;
4. Realizar a manutenção, preventiva e corretiva, do sistema de climatização da unidade;
5. Responsabilizar pela emissão do Alvará de Funcionamento da Unidade, após a emissão do CERCON da Unidade;
6. Manter atualizado o CERCON do Corpo de Bombeiros Militar;
7. Manter a limpeza interna da Unidade Vapt Vupt;
8. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, conforme laudo de vistoria preliminar.

• POSSÍVEL TRANSFERÊNCIA DE ÁREA DO TÉRREO PARA SEGUNDO PISO

1. Consentir com a mudança da Unidade Vapt Vupt para uma nova área localizada no piso L2 do Aparecida Shopping (000032586144), com 400,00 m², conforme remanejamento solicitado pelo locador;
2. Elaborar o Memorial Descritivo;
3. Elaborar o projeto de arquitetura e o projeto elétrico;
4. Arcar com o pagamento do aluguel no valor mensal de R\$ 7.050,00 (sete mil e cinquenta reais), com área de 400,00 m², situado na sala L340A, Piso L2, do Aparecida Shopping, quando ocorrer a transferência de local e formalização do aditivo;
5. Vistoriar a obra para averiguar se está sendo executada conforme planejado, seguindo as especificações técnicas necessárias;

7. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

• OBRIGAÇÕES GERAIS

1. 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;
2. 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, desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
3. 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;
4. Atender às normas de segurança e acessibilidade emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato, incluindo o sistema de combate a incêndio;
5. Elaborar todos os projetos complementares necessários, como estrutural, hidráulico e combate a incêndio;
6. Providenciar aquisição e recargas de extintores de incêndio conforme quantitativos e especificações de projeto de combate a incêndio elaborado pelo próprio locador;
7. Responsabilizar pela manutenção do sistema de combate a incêndio;
8. Realizar obras de manutenção do imóvel necessárias à reparação de deteriorações resultantes de seu uso, notadamente as que envolvem itens de segurança;
9. Observar o imperativo legal expresso no art. 55, XIII da Lei Federal nº 8.666/1993 e art. 22, Lei 8.245/1991;
10. 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.

• **POSSÍVEL TRANSFERÊNCIA DE ÁREA DO TÉRREO PARA SEGUNDO PISO**

1. Cumprir e executar as obrigações e adequações previstas no Caderno de Intenções e Memorial Descritivo;
2. Comunicar o locatário sobre a mudança da Unidade Vapt Vupt para o segundo piso do Shopping, com antecedência de até 90 dias;
3. Arcar com as expensas referente a mudança da Unidade Vapt Vupt, da atual área onde se encontra instalada a Unidade Vapt Vupt, no Piso L1, com 639,95 m², para área no Piso L2, com 400m², de acordo com layout elaborado pela Secretaria de Estado da Administração, bem como emissão do CERCON do local;
4. Adquirir e instalar a comunicação visual, interna e externa, de acordo com o quantitativo e especificações informados pelo locatário;
5. Adquirir o material elétrico-lógico e executar toda a rede elétrica/lógica, conforme lista entregue pelo locatário e elaborada de acordo com o projeto elétrico;
6. Custear despesas provenientes de faturas de água/esgoto do novo local, até a conclusão do processo de transferência de titularidade;
7. Custear despesas provenientes de faturas de energia elétrica do novo local, até conclusão do processo de transferência de titularidade;

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

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.

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 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.

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 8.666/1993, 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 8.666/1993 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 2022.

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, 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, 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 contratuais.

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

LILIANNE LIMA DE SOUSA
Superintendente de Gestão do Atendimento ao Cidadão



Documento assinado eletronicamente por **LILIANNE LIMA DE SOUSA, Superintendente**, em 06/09/2022, às 15:16, 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 14/09/2022, às 09:01, 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 **BRUNO MAGALHAES DABADIA, Secretário (a) de Estado**, em 14/09/2022, às 15:15, 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 **000033383199** e o código CRC **47C85C96**.

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.



Referência: Processo nº 202100005028098



SEI 000033383199