

Secretaria de
Estado da
Economia



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DA ECONOMIA

Termo de Referência

1 – OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação do Imóvel de 1.417,49 m², localizado à Av. 20 de Agosto, esquina com Rua Wagner Estelita Campos, Nº 2.152, Centro, Catalão – GO, com a finalidade de abrigar a sede da Delegacia Regional de Fiscalização de Catalão, por um período de 36 (trinta e seis) meses.

O imóvel poderá ser utilizado por outro órgão da administração pública estadual, mediante requerimento.

2 – JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

a) A DRF-CATALÃO está dividida entre dois imóveis. O primeiro imóvel, denominado SEDE, é alugado. O segundo, denominado ANEXO, pertencente ao Estado de Goiás, porém, com a aprovação na Assembleia Legislativa do Estado de Goiás (ALEGO), da LEI Nº 21.061, de 20 de julho de 2021, o terreno foi doado ao município de Catalão para a construção de um hospital de referência regional. Portanto, em breve, seremos notificados oficialmente para providenciarmos a desocupação do espaço. Considerando que uma parte de nossos servidores exercem suas atividades neste local e que o espaço também serve como estacionamento para a frota veicular oficial pertencente à DRF-CATALÃO, como também recinto destinado a almoxarifado/arquivo dos documentos desta unidade fazendária, torna-se imperiosa a celebração de um novo contrato de aluguel, o mais rápido possível;

b) A Sede está com lotação máxima, não havendo possibilidade de abrigar outros servidores. Também não há espaço disponível para a acomodação do arquivo, nem garagem para os veículos oficiais;

c) Não encontramos, no município de Catalão, outro imóvel que atenda satisfatoriamente à nossa demanda. Diante disso, a contratação em tela é fundamental para a continuidade das atividades de arrecadação e fiscalização nesta unidade fazendária;

d) Com relação às características do imóvel a ser locado para sediar a DRF-CATALÃO, procuramos, preferencialmente, um imóvel que tenha um espaço útil próximo ao que ocupamos hoje, sendo 290m² de construção no ANEXO, adicionado a 650m² de área construída na SEDE. Precisamos, ainda, de espaço para estacionamento/garagem da frota oficial. O terreno do ANEXO (1.175m²) é utilizado, também, com esta finalidade. Ou seja, precisamos de espaço suficiente para acomodar todos os setores de auditoria e todos os setores administrativos, bem como local adequado para a guarda da frota de veículos oficiais e para o armazenamento dos documentos de nossa regional.

e) A localização do imóvel (centro da cidade) permite fácil acesso aos contribuintes.

3 –CUSTO ESTIMADO E PRAZO

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QUANTIDADE	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
------	---------------	-----	------------	--------------	-------------

01	Locação do imóvel de 1.417,49 m ² , localizado à Av. 20 de Agosto, esquina com Rua Wagner Estelita Campos, Nº 2.152, Centro, Catalão - GO.	Mês	36	R\$ 19.736,00	R\$ 710.496,00
----	---	-----	----	------------------	----------------

3.1 - O valor mensal a ser pago pelo aluguel do imóvel é de R\$ 19.736,00 (dezenove mil, setecentos e trinta e seis reais), perfazendo um total de R\$ 710.496,00 (setecentos e dez mil, quatrocentos e noventa e seis reais), pelo período de 36 (trinta e seis) meses.

3.2 – A Vigência do contrato será de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir de sua assinatura, e eficácia a partir da publicação no Diário Oficial do Estado.

3.3 - O contrato poderá ser prorrogado por meio de Termo Aditivo, nos termos da Lei Federal nº 8.245/1991 e alterações introduzidas pela Lei nº 12.112/2009 (Lei do Inquilinato).

3.4 - O contrato poderá ser reajustado, após decorridos 12 (doze) meses de sua vigência, contados a partir da assinatura do mesmo, adotando-se para tanto o índice IPCA-IBGE ou outro índice que vier a substituí-lo.

3.5 – O reajuste será precedido de solicitação do LOCADOR, em até **60 (sessenta) dias** após o prazo previsto no item **3.4**.

3.6 - Caso o LOCADOR não solicite o reajuste no prazo previsto no item **3.5**, **ocorrerá a preclusão do direito**.

3.7 - A cada prorrogação do contrato, será realizada nova avaliação do imóvel, visando a análise da vantajosidade econômica em manter a locação e a renegociação de valores, conforme realidade de mercado.

4. DESCRIÇÃO DO OBJETO:

Locação de imóvel para instalação da sede da Delegacia Regional de Fiscalização de Catalão, localizado na Av. 20 de Agosto, esquina com Rua Wagner Estelita Campos, Nº 2.152, Centro, Catalão – GO, por um período de 36 meses, ou seja, 03 (três) anos.

5. DOS DEMAIS REQUISITOS

Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes. Os locadores autorizam o locatário a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

6. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

A entrega do referido produto dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

7. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

7.1 - São obrigações da **LOCATÁRIA**:

I – Fazer vistoria inicial no imóvel.

II - Exercer a fiscalização da execução do objeto contratual, na forma prevista pela Lei Federal 8.666/93 e Lei Estadual 17.928 de 27 de dezembro de 2012, através de nomeação de Gestor do Contrato mediante Portaria;

III - Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;

IV - Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos danos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

V - Fazer a vistoria final e restituir o imóvel ao LOCADOR, ao final do contrato;

VI - Indenizar o LOCADOR após a restituição do imóvel, com base na comparação entre o laudo de vistoria inicial e o laudo de vistoria final, ressaltando-se as deteriorações decorrentes de seu uso

normal.

7.2 – O montante indenizatório total será calculado por meio de avaliação realizada pelo setor competente da LOCATÁRIA, que analisará quais os serviços necessários à reforma, bem como seus quantitativos, e elaborará o orçamento considerando os valores da tabela da Agência Goiana de Infraestrutura e Transportes — GOINFRA vigente na data final de cobertura contratual.

7.3 – Quando da utilização do imóvel, a LOCATÁRIA poderá exercer o direito de retenção do mesmo até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:

a) de benfeitorias necessárias, quando o LOCADOR, previamente notificado, houver se recusado a realizá-las, ele próprio;

b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporaram.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1 - São obrigações do **LOCADOR**:

I – manter o imóvel segurado contra incêndio;

II – pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

III – incorrer nas despesas relacionadas com:

a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção, como reparos de todos os itens estruturais do imóvel, na rede elétrica ou hidráulica, esgoto, telhado, paredes, e correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

IV - Fornecer declaração, atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

V - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

VI - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

VII - Fornecer à LOCATÁRIA recibo, discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

VIII - Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

IX - Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal e trabalhista exigidas para a contratação;

X - Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

XI - Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

XII - Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

XIII - Pagar eventual indenização pela execução de:

a) de benfeitorias necessárias no imóvel, após a prévia notificação do LOCATÁRIO, quando houver se recusado a realizá-las, ele próprio;

b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporaram.

9. DAS SANÇÕES

9.1 - A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) multa no valor de 2% (dois por cento) dos aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, nas hipóteses de inexecução total ou parcial das obrigações assumidas sem prejuízo da faculdade, para a LOCATÁRIA, caso lhe convenha, considerar automaticamente rescindida a locação;

c) suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a dois anos;

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no item anterior.

9.2 - Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, prevista no item acima, o locador que, em razão do presente contrato:

a) tenha sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b) tenha praticado atos ilícitos, visando a frustrar os objetivos da licitação;

c) demonstre não possuir idoneidade para contratar com a Administração Pública, em virtude de atos ilícitos praticados.

9.3 - As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa.

9.4 - A LOCATÁRIA poderá rescindir, unilateralmente, o presente contrato no caso de cometimento pelo LOCADOR de infrações graves, que tornem inviável a manutenção da relação locatícia.

9.5 - Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido processo administrativo, que prevê defesa prévia do interessado e recurso nos prazos legais, sendo-lhes franqueada vista do processo.

9.6 - A LOCATÁRIA poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações do contrato.

I - Se os valores dos pagamentos forem insuficientes, fica o LOCADOR obrigado a recolher a importância devida, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial.

II - Esgotados os meios administrativos para cobrança do valor devido pelo LOCADOR, a LOCATÁRIA encaminhará a multa para cobrança judicial.

10. DO PAGAMENTO

10.1 – O LOCADOR deverá protocolizar a Apresentação de Contas ao Gestor do Contrato, para ser atestada e encaminhada para área financeira da LOCATÁRIA.

10.2 – Os pagamentos serão realizados mediante depósito, em conta indicada pelo LOCADOR, em até 30 (trinta) dias após o ateste da Apresentação de Contas pelo gestor do contrato.

10.2.1 - O pagamento do aluguel mensal será dividido em 04 (quatro) depósitos de igual valor, conforme proposto pelo LOCADOR.

10.3 – Para efeito de liberação do pagamento, deverá ser comprovada a regularidade fiscal e trabalhista do LOCADOR.

10.4 – Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR, enquanto perdurar pendência correspondente ou em virtude de penalidade ou inadimplência.

10.5 – Ocorrendo atraso no pagamento em que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para o mesmo, o LOCADOR fará jus à compensação financeira devida, desde a data limite fixada para pagamento até a data correspondente ao efetivo pagamento da parcela. Os encargos moratórios pelo atraso no pagamento serão calculados pela seguinte fórmula:

$EM = N \times Vp \times (I / 365)$ onde:

EM = Encargos moratórios a serem pagos pelo atraso de pagamento;

N = Números de dias em atraso, contados da data limite fixada para pagamento e a data do efetivo pagamento;

Vp = Valor da parcela em atraso;

I = IPCA anual acumulado (Índice de Preços ao Consumidor Ampliado do IBGE)/100.

11. DA RESCISÃO

11.1 – A rescisão do contrato poderá ser:

a) determinada por ato unilateral e escrito da Administração, nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93;

b) consensual, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo de licitação, desde que haja conveniência para a Administração;

c) judicial, nos termos da legislação.

11.2 – A rescisão administrativa ou amigável será precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

11.3 – A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto, no que couber, nos artigos 77 a 80 da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

11.4 – Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurados ao LOCADOR o contraditório e a ampla defesa.

11.5 – A LOCATÁRIA pode antecipar o término da locação, devolvendo o imóvel antes do vencimento do prazo contratual, mediante comunicação escrita, com prazo não inferior a 30 (trinta) dias, caso em que considera rescindido o contrato, com a renúncia do **LOCADOR** aos aluguéis, pelo tempo que faltar para a exatidão normal do período avençado. Ainda, se a denúncia da locação, antes do término do prazo fixado no contrato, independerá do pagamento de qualquer multa ou indenização por parte da **LOCATÁRIA**.

12 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 – O contrato de locação vigorará no caso de alienação do imóvel, a qualquer título, ficando os herdeiros e sucessores das partes obrigados ao cumprimento de todas as cláusulas e condições, observado o disposto no art. 576 do Código Civil.

12.2 - A LOCATÁRIA tem preferência na renovação do contrato de locação.

12.3 - É vedada a transferência da locação a qualquer título, salvo com prévio consentimento por escrito do LOCADOR.

12.4 – Consideram-se resolvidas as obrigações contratuais, sem direito à indenização, na ocorrência de fato ou de ato estranho à vontade das partes que impeça o uso regular do imóvel para o fim a que estiver destinado.

12.4.1 - Se a LOCATÁRIA preferir aguardar que, sob a responsabilidade do LOCADOR se restaurem as condições de uso anteriormente apresentadas pelo imóvel, a locação ficará suspensa, reiniciando-se a contagem do prazo contratual na data em que o imóvel readquirir as condições de uso regular.

12.5 - O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º, da Lei nº 8.245, de 1.991, ficando desde já autorizado à LOCATÁRIA a proceder à averbação do instrumento na matrícula do imóvel, junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

13 – UNIDADE REQUISITANTE: Delegacia Regional de Fiscalização de Catalão

13.1 - RESPONSÁVEIS PELO TERMO DE REFERÊNCIA:

ELABORADOR: Ana Paula Gonçalves, Técnica em Gestão Pública.

APROVADO POR: Victor de Oliveira Teixeira, Delegado Regional de Fiscalização de Catalão.

ANA PAULA GONÇALVES
Técnica em Gestão Pública

VICTOR DE OLIVEIRA TEIXEIRA
Delegado Regional de Fiscalização de Catalão

CATALAO - GO, aos 23 dias do mês de março de 2023.



Documento assinado eletronicamente por **VICTOR DE OLIVEIRA TEIXEIRA, Delegado (a) Fiscal**, em 23/03/2023, às 21:36, 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 **ANA PAULA GONCALVES, Responsável pelas Informações**, em 24/03/2023, às 08:17, 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 **46024135** e o código CRC **07A76198**.

DELEGACIA REGIONAL DE FISCALIZAÇÃO DE CATALÃO
AVENIDA DR LAMARTINE PINTO DE AVELAR Qd.nr 500, Nº 500 VILA CHAUD - CATALAO
- GO - CEP 75704-020 - (64)3221-1500.



Referência: Processo nº 202200004079480



SEI 46024135