



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DA RETOMADA
GERÊNCIA DE APOIO ADMINISTRATIVO E COMPRAS GOVERNAMENTAIS

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

Constitui objeto do presente termo, a locação de 1 (um) tipo galpão, com área total de 545,02 m², e área útil considerada pelo Laudo de Avaliação do Imóvel, de 520,08 m², localizado na 10ª Avenida, n.º 505, Qd. 63, lote 7, Setor Leste Vila Nova - Goiânia - Goiás, pelo período de 12 (doze) meses, podendo ser renovável por até 60 (sessenta) meses nos termos da Lei 8.666/93 com todas as suas instalações e pertences, que hoje abriga o almoxarifado do SINE/GO e para atender às necessidades da Secretaria de Estado da Retomada, denominado CONTRATANTE, de propriedade da pessoa física, Larisse Andrade Moraes, denominada CONTRATADA inscrita no CPF n.º 725.494.911-49, com residência na Rua 59-A, nº 547, apto. 501, Setor Aeroporto, Goiânia/GO, inscrito sob a Matrícula nº 27.075, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia, que doravante será denominado de IMÓVEL.

2. DA JUSTIFICATIVA

A presente contratação visa à locação do imóvel localizado na 10ª Avenida, n.º 505, Qd. 63, lote 7, Setor Leste Vila Nova - Goiânia-Goiás, com área de 545, 02 m2 com prazo de vigência de 12 meses. O aludido imóvel armazena atualmente mobiliário servível, mobiliário e computadores inservíveis à espera do devido desfazimento, patrimônio da União, ora destinados a manutenção da Rede SINE tanto da grande Goiânia como das Unidades implantadas em 39 municípios goianos. O referido almoxarifado passa também a receber a totalidade do material referente ao seguro desemprego, advindo da desativação do antigo prédio que abrigava o arquivo seguro desemprego, visando o princípio da economicidade. Destaca-se, que de acordo com orientação do Ministério da Economia, a documentação do Seguro Desemprego deve ficar arquivada por período de 10 anos.

Importante ressaltamos que essa contratação visa substituir o Contrato de nº 0023/2015 (000022067044) originalmente firmado, tendo em vista a expiração do prazo de vigência estipulado no 3º Termo Aditivo (000022067143), conforme orientação do Despacho nº 466/2021 (000021976585).

Nos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública ocupa a posição de locatária, há certas peculiaridades que devem ser observadas. Nesses casos, o regime jurídico aplicável a esses contratos será predominantemente o de direito privado, incidindo apenas as normas gerais previstas na Lei nº 8.666/93 que se mostrarem compatíveis com o regime de direito privado (art. 62, § 3º, inc. I).

Nesse sentido, cumpre à Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), que regula as locações de imóveis urbanos, definir os procedimentos pertinentes aplicáveis aos contratos de locação de imóveis.

Essa condição afasta, desde logo, a submissão dos contratos de locação de imóvel nos quais a Administração seja locatária, à regra contida no art. 57, inc. II, da Lei nº 8.666/93, de acordo com o qual o prazo máximo de vigência dos contratos de prestação de serviços contínuos é de 60 meses.

A Orientação Normativa nº 6, de 1º de abril de 2009, da Advocacia-Geral da União é nesse sentido:

"A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, NO QUAL A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA É LOCATÁRIA, REGE-SE PELO ART. 51 DA LEI Nº 8.245, DE 1991, NÃO ESTANDO SUJEITA AO LIMITE MÁXIMO DE SESENTA MESES, ESTIPULADO PELO INC. II DO ART. 57, DA LEI Nº 8.666, DE 1993."

Esse também é o entendimento do Tribunal de Contas da União desde o Acórdão nº 170/2005 – Plenário, no qual a Corte de Contas respondeu consulta informando que “os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei nº 8.666/93 não se aplicam aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, § 3º, inciso I, da mesma lei”.

Sobre o prazo de vigência dos contratos de locação, o art. 3º da Lei nº 8.245/91 estabelece que “o contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos”.

Nesses termos, aplicada a disciplina da Lei nº 8.245/91 aos contratos de locação em que a Administração seja locatária, seria possível cogitar a celebração de contratos de locação de imóveis com prazo de vigência indeterminado. No entanto, essa não parece ser a melhor conclusão, haja vista ignorar norma geral estabelecida pela Lei nº 8.666/93 e que se revela compatível com o regime jurídico de direito privado aplicado a esses contratos.

No caso em tela esclarecemos que o referido imóvel a ser locado de pessoa física, Larisse Andrade Moraes, CPF n.º 725.494.911-49, atende os interesses da administração e tem se mostrado vantajoso em relação aos imóveis com a mesma estrutura necessária ao objeto contratado.

Diante do exposto o imóvel ainda apresenta vantajosidade para administração, bem como atende as necessidades do objeto contratado.

Corroborando ainda com a necessidade da contratação é que a Proprietária do Imóvel que será locado, manifestou formalmente, (00002211117) , que tem interesse na locação do imóvel localizado na 10ª Avenida, n.º 505, Quadra 63, lote 07 – Setor Vila Nova.

Ressaltamos que o volume de papel arquivado, aguardando autorização do Ministério da Economia para ser descartado é considerável, e necessita de local adequado à sua guarda, até que tenhamos autorização para descarte.

Justifica-se ainda a presente contratação, pelas dificuldades pela qual a administração pública passa com a pandemia causada pelo COVID-19, prejudicando a execução das atividades e impactando na celeridade necessária ao andamento dos processos públicos.

Ressaltamos que todas especificações acordadas no Contrato originalmente firmado (000022067044), foram devidamente cumpridos, garantindo a assim a consecução das atividades do Programa SINE no Estado de Goiás.

Diante do exposto manifestamos favorável a contratação em período de 12 (doze) meses, podendo ser renovável por até 60 (sessenta) meses nos termos da Lei 8.666/93, haja vista a comprovada vantajosidade, em comparação aos Orçamentos (000022085477) e Justificativa (000022092830), referentes a locação de espaços similares na grande Goiânia.

3. DO VALOR E ESPECIFICAÇÕES

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	VALOR ESTIMADO	
		MENSAL	TOTAL
01	LOCAÇÃO de IMÓVEL tipo galpão por um período de 12 (doze) meses, prorrogável por até 60 (sessenta) meses nos termos da Lei 8.666/93.	R\$4.090,25	R\$49.083,00
TOTAL GERAL ANUAL			R\$49.083,00

O valor total estimado para essa contratação é de R\$ 49.083,00 (quarenta e nove mil oitenta e três reais), ao ano, com base no valor mensal da locação.

4. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA E CONTRATANTE

São obrigações da CONTRATADA:

I - Manter o IMÓVEL seguro contra incêndio;
 II - Pagar os impostos incidentes sobre o IMÓVEL, exceto o IPTU, que ficará sob a responsabilidade do CONTRATANTE;

III - Incorrer nas despesas relacionadas com:

- a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do IMÓVEL;
 b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à ocupação do IMÓVEL pela Secretaria de Estado da Retomada.

São obrigações do CONTRATANTE:

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

II - Pagar o IPTU anual;

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

IV - Restituir o IMÓVEL, quando finda a locação, no estado em que o recebeu desde a primeira ocupação, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o CONTRATANTE poderá exercer o direito de retenção do IMÓVEL locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele, de:

- a) Benfeitorias necessárias, quando a CONTRATADA, previamente notificada, houver se recusado a realizá-las;
 b) Benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

5. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a legislação, foi realizado previamente o LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO Nº 048/2021 (evento SEI nº 000022068020) pela Superintendência Central de Patrimônio do Estado, da SEAD. O laudo apresentou, conforme seu item 16, e considerando a área útil de 520,08 m² de área útil, três valores de referência, sendo:

I - R\$ 8,31 (oito reais e trinta e um centavos) por m², no limite inferior, perfazendo um valor mensal de R\$ 4.059,68 (quatro mil cinquenta e nove reais e sessenta e oito centavos);

II - R\$ 9,78 (nove reais e setenta e oito centavos) por m², perfazendo um valor mensal de R\$ 4.777,29 (quatro mil oitocentos e setecentos e setenta e sete reais e vinte e nove centavos) como valor médio;

III - e um valor máximo de R\$ 11,25 (onze reais e vinte e cinco centavos), perfazendo um valor mensal de R\$ 5.495,96 (cinco mil setecentos e quatrocentos e noventa e cinco reais e noventa e seis centavos).

Ao ser notificada do valor máximo citado, através de NOTIFICAÇÃO EXTRA JUDICIAL (Evento SEI nº 000021775414), a LOCADORA emitiu uma CONTRA NOTIFICAÇÃO (Evento SEI nº 000021791717), discordando do valor máximo apresentado e fazendo uma contra proposta na quantia de de R\$ 23.608,00 (vinte e três mil seiscentos e oito reais).

Considerando a necessidade desta locação conforme JUSTIFICATIVA, e como foi demonstrado que o preço que se pretende praticar está de acordo com o mercado, conforme laudo de avaliação de imóvel para locação nº 048/2021 (000022068020) e Despacho nº 1051/2021 - GEVAI (000022082522), entendemos como evidenciada a vantagem na contratação da locação.

6. **DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE**

A Secretaria de Estado da Retomada pagará à proprietária do imóvel, por crédito em conta bancária aberta na Caixa Econômica Federal (em atendimento à Lei Estadual nº 18.364/2014), até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao do vencimento da locação, mediante apresentação, aceitação e atesto dos documentos hábeis de cobrança, e após a quitação de eventuais multas que tenham sido impostas à contratada.

O recibo deve ser emitido para o CNPJ 37.992.607/0001-05, em nome da Secretaria de Estado da Retomada, e entregue na Gerência de Apoio Administrativo e Compras Governamentais, localizada no Palácio Pedro Ludovico Teixeira- Rua 82 nº 400 - Ala Leste 2º Andar - Setor Central - GOIÂNIA - GO - 74015-908.

O recibo deve ser apresentado, mensalmente, após o vencimento do mês de locação, com os valores das despesas devidamente discriminadas (líquido e tributos).

Havendo erro no documento de cobrança ou outra circunstância que desaprove a liquidação da despesa, a mesma ficará pendente e o pagamento susinado até que a Contratada providencie as medidas saneadoras necessárias, não ocorrendo, neste caso, quaisquer ônus para a Secretaria de Estado da Retomada.

O pagamento só será efetuado mediante apresentação das certidões de regularidade fiscal e trabalhista da Contratada.

O preço do aluguel ora pactuado será fixo e irrevogável pelo período de 12 (doze) meses. Findo este prazo, poderá sofrer reajuste, visando manter o equilíbrio econômico financeiro, contado a partir da data da outorga do contrato, aplicando-se o Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, ou na falta deste, será aplicado o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A), do mês anterior ao da expiração da vigência. Na ausência destes, será escolhido outro índice de comum acordo entre as partes, desde que reflita a inflação do período.

7. **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

Reserva-se ao CONTRATANTE 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.

8. **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 8.666/93.

9. **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.

10. **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.

11. **DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

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

12. **DA VIGÊNCIA DO CONTRATO**

Este contrato entrará em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por interesse das partes, mediante Termo Aditivo, por até 60 (sessenta) meses nos termos da Lei 8.666/93.

A gestão do contrato ficará a cargo da Gerência de Apoio Administrativo e Compras Governamentais da Secretaria de Estado da Retomada - SER, tendo como Gestor a servidora comissionada Havana Pereira Tavares, CPF: 438.871.121-72, e como Gestor Suplente, o servidor efetivo Leonardo Chrisostomo Costa, CPF: 052.295.686-66.

13. **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.

14. **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Nenhuma obra ou modificação será feita no IMÓVEL sem autorização prévia e escrita da CONTRATADA. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao IMÓVEL, renunciado o CONTRATANTE, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier à CONTRATADA que tudo seja repostado no anterior estado, cabendo, neste caso, o CONTRATANTE fazer a reposição por sua conta, responsabilizando-se por aluguéis, tributos e encargos até a conclusão da obra.

A CONTRATANTE, por si ou por preposto, poderá visitar o IMÓVEL, durante a locação, para verificar o exato cumprimento das Cláusulas do Contrato.

15. **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.

GOIÂNIA, 15 de julho de 2021.

LETICYA FERNANDES REZENDE
Gerente de Apoio Administrativo e Compras Governamentais



Documento assinado eletronicamente por **LETICYA FERNANDES REZENDE**, Gerente, em 18/07/2021, às 19:38, 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 **000022097464** e o código CRC **DDBC4D19**.

GERÊNCIA DE APOIO ADMINISTRATIVO E COMPRAS GOVERNAMENTAIS
RUA 82 Nº 400 - Bairro SETOR CENTRAL - CEP 75132-903 - GOIANIA - GO 0- PALÁCIO PEDRO LUDOVICO
TEIXEIRA, 2º ANDAR, ALA LESTE



Referência: Processo nº 202119222000856



SEI 000022097464