

Secretaria de
Estado da
Administração



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
GERÊNCIA DE IMPLANTAÇÃO E MANUTENÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA

FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO UNIDADE VAPT VUPT - TRINDADE - GO

1. OBJETO

O presente contrato tem por objeto a LOCAÇÃO do imóvel localizado na Rua Moisés Batista, Qd. 03 A, Lt. 02 - Setor Central, no Município de Trindade de Goiás – GO, registrado sob a matrícula nº 52.873 (000013222492), para sediar a Unidade do Vapt Vupt na referida cidade.

2. JUSTIFICATIVA

O 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 de Trindade - GO, 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.

Para atendimento à Lei Estadual nº 9.628/2020, solicitamos à Superintendência Central de Patrimônio da Secretaria de Estado da Administração existência de imóvel público que pudesse ser utilizado pelo Vapt Vupt, o que nos fora respondido sobre uma antiga Escola Estadual Sol Dourado, localizado na Rua 200, 229, e 216, área do terreno 7.209,96 m², no Setor Sol Dourado, objeto da matrícula nº. 55.700 do CRI local (000012749006), entretanto, pela impossibilidade de instalar a Unidade do Vapt Vupt devido a dificuldade de acesso e reforma, bem como o fato do atual imóvel estar estruturado para a Unidade, sendo de excelente localização, de amplo conhecimento da população, com edificação de qualidade, com acessibilidade, requisitou-se a vistoria e análise pelo setor responsável com o fim de continuidade da locação (000012912440)..

Assim, em virtude do Estado de Goiás não possuir prédio adequado e suficiente para atender a necessidade de instalação da Unidade Fixa Vapt Vupt (202000005015338), foi vistoriado e analisado o imóvel localizado na Rua Moisés Batista, Qd. 03 A, Lt. 02 - Setor Central, no Município de Trindade de Goiás – GO.

A escolha foi pautada na disponibilidade do imóvel, e por apresentar as características necessárias ao 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 hidráulica, e possui todas as divisões internas necessárias, além do que o locador doou os equipamentos de ar condicionado à Secretaria de Estado da Administração.

O imóvel escolhido atende o valor de mercado, conforme o Laudo de Avaliação nº 027/2020 (000013258836) - confirmado pelo DESPACHO 367/2020 GEVAI 02869 (000013259157).

O Secretário de Estado da Administração manifestou-se favorável à renovação contratual de locação do imóvel, objetivando a permanência da Unidade Vapt Vupt de Trindade na atual localização. (000014941012)

Diante do exposto, justifica-se a dispensa para formalização de Contrato de Locação, com embasamento legal no art. 24, inciso X da Lei Federal nº 8.666/1993.

3. DO VALOR

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	TEMPO	VALOR ESTIMADO (R\$)	
			MENSAL	TOTAL
1	Locação do imóvel localizado na Rua Moisés Batista, Qd. 03 A, Lote 02, Pavimento 04, sala 03, Setor Central - Trindade- GO, CEP 75380-000, com intuito de sediar a Unidade do Vapt Vupt.	60	R\$ 13.823,70	R\$ 829.422,00
TOTAL ESTIMADO				R\$ 829.422,00

O valor mensal estimado para esta contratação é de **R\$ 13.823,70 (treze mil, oitocentos e vinte três reais, e setenta centavos)**, totalizando **R\$ 829.422,00 (oitocentos e vinte nove mil, e quatrocentos e vinte dois reais)** para um período de **60 (sessenta) meses**, conforme proposta comercial (000013568945).

Os preços contratados são fixos e irrevogáveis durante os 12 (doze) primeiros meses de vigência deste contrato. Após este prazo poderão ser reajustados anualmente pelo índice mais vantajoso para a administração pública.

Por oportuno, importante salientar que o empenho e os respectivos pagamentos dos alugueis deverão ser feito em nome de **D'ALCANTARA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.**

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.

5. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

1. Cumprir com as obrigações previstas no Caderno de Intenções.
2. O pagamento das despesas de consumo de energia elétrica, iluminação pública, água, esgoto, telefone;
3. Conservar o imóvel locado e realizar nele, por sua conta, obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que provenientes de seu uso normal, e não estrutural;
4. Restituir o imóvel quando finda a locação, conforme laudo de vistoria preliminar; ressaltando as deteriorações decorrentes de seu uso normal;

5. Fazer manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado, com recarga dos extintores, troca de lâmpadas de emergência e placas de sinalização;
6. Manter os aparelhos de ar condicionado instalados na Unidade.

6. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

1. Cumprir com as obrigações previstas no Caderno de Intenções.
2. Arcar com despesas de condomínio, fundo de promoção, IPTU ou rateios de despesas e impostos incidentes contra incêndio.
3. O Locador incorrerá nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.
4. Submeterá a prévia aprovação da LOCATÁRIA 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.
5. O Locador será responsável pela manutenção do elevador;
6. Atender às normas de segurança emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato incluindo o sistema de combate a incêndio;
7. Responsabilizar-se pelas questões estruturais do edifício, inclusive com as taxas de liberação de alvarás, se e quando necessário;
8. Vide art. 55, XIII da Lei Federal 8.666/93 e art. 22, 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 à 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

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.
2. No caso de fato ou ato, estranho a 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 a locatária preferir aguardar que, sob a

responsabilidade do locador, se restaurarem, se for o caso, as condições de uso anteriormente apresentadas pelo imóvel.

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.

10. DAS MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL

1. Os LOCADORES autorizarão 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.
2. 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

1. Não obstante os LOCADORES sejam os únicos e exclusivos responsáveis pela locação, a Administração reserva-se ao direito de, sem que de qualquer forma restrinja a plenitude desta responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre a locação, diretamente ou por prepostos designados.
2. 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.
3. Na oportunidade, adiantamos que a servidora **Bruna Souza Siqueira Silva**, portadora do CPF 008.746.321-02, ocupante do cargo de Assessor A-8, e como sua substituta, **Janaína Urzeda Ferreira**, portadora do CPF nº 018.175.601-31, ocupante do cargo de Assessor A-7, ambas lotados na Superintendência de Gestão do Atendimento ao Cidadão, serão as indicadas para acompanharem a execução e fiscalizar o fiel cumprimento do pretendido Contrato de Locação.

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 8.666/93.

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 2020.

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

1. Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel sem autorização prévia e escrita dos LOCADORES. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao imóvel, renunciando o LOCATÁRIO, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier aos LOCADORES 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.
2. Os LOCADORES, por si ou por preposto, poderá visitar o imóvel, durante a locação, para verificar o exato cumprimento das Cláusulas do Contrato.
3. Os LOCADORES, conforme disposição em Proposta (000014605200), doam os equipamentos de ar condicionado instalados na área destinada à Unidade do Vapt Vupt , restando sem qualquer responsabilidade sobre os mesmos, sendo de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO a guarda, o patrimônio e a manutenção da climatização (000015061341).

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.

BRUNO MAGALHÃES D'ABADIA
Secretário de Estado da Administração

LARA GARCIA BORGES FERREIRA
Subsecretária de Gestão Pública

DIOJI IKEDA
Superintendência de Gestão do Atendimento ao Cidadão



Documento assinado eletronicamente por **DIOJI IKEDA, Superintendente**, em 03/09/2020, às 14:07, 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 03/09/2020, às 14:41, 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 D ABADIA, Secretário (a) de Estado**, em 03/09/2020, às 16:26, 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 **000015101194** e o código CRC **B6917829**.

GERÊNCIA DE IMPLANTAÇÃO E MANUTENÇÃO
AVENIDA REPÚBLICA DO LÍBANO - Bairro SETOR OESTE - CEP 74125-125 - GOIANIA -
GO - Nº 1945, Setor Oeste (32)3201-6663



Referência: Processo nº 202000005006171



SEI 000015101194