



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

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

O presente contrato tem por objeto a LOCAÇÃO do imóvel localizado na Avenida Pastor Zetil nº. 71 – Setor Central, Quirinópolis- Goiás, com área de 400,50m², registrado sob a matrícula nº 25.267 (000015046356) evento matrícula imóvel, para sediar a Unidade do Vapt Vupt.

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 em Quirinópolis - Goiás, visa oferecer acesso a população aos serviços a serem prestados 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 para verificar a existência de imóvel público que pudesse ser utilizado pelo Vapt Vupt, (000015508649) , assim, em virtude do Estado de Goiás não possuir prédio adequado e suficiente para atender a necessidade de instalação da Unidade Fixa Vapt Vupt foi vistoriado e analisado o atual imóvel (000017809440).

Ressalta que não houve reforma no imóvel, cuja responsabilidade é da SEAD, objeto da renovação e a Unidade já se encontra instalada no local há 05 anos.

Tendo em vista que trata-se de continuidade na locação do imóvel e estando a Unidade do Vapt Vupt instalada no local desde o ano de 2015, a ART da época, se houver, estará presente nos autos físicos 201500005005796.

A Secretaria de Estado da Administração apesar de possuir contrato recentemente formalizado com empresa de manutenção predial, o valor contratado não alcança as manutenções a serem executadas urgentemente nas unidades e uma adequação de imóvel para transferência de Unidade Vapt Vupt, assim, devido à falta de orçamento e de empreendedor interessado em arcar com todas as despesas de um outro imóvel para instalar a Unidade de Quirinópolis, a que se considerar oportuna e conveniente a permanência no atual imóvel.

Desde o início do programa optou-se por trabalhar com empreendedores que tivessem interesse na instalação da Unidade em seus imóveis, e em troca da assunção de responsabilidades que a Secretaria não poderia arcar pela oneração excessiva pelas 71 unidades, atualmente instaladas.

O levantamento realizado com base em dados advindos de empreendedores demonstra que o custo pela mudança de unidade fica em torno de R\$ 1.207,21 por m² (000015765434)

(processo 202000005007971), o que para o caso em tela, tendo a unidade 400,50m², a secretaria arcaria com um montante de R\$ 483.487,60 para adequar um imóvel com a mesma metragem, - reformas estruturais, elétrica-lógica, instalação de aparelhos de ar condicionado, divisórias, programação visual com acessibilidade. Valor esse não disponível pelo atual momento de pandemia pela COVID-19 e mesmo anteriormente pelo Decreto de Contenção de Despesas.

O Gerente de Implantação e Manutenção junto com o Superintendente de Gestão do Atendimento ao Cidadão, visitou a cidade de Quirinópolis e realizou visita à vários imóveis possíveis de acomodar uma Unidade Vapt Vupt, no entanto, até o momento, não fora encontrado outro imóvel compatível com a metragem da Unidade e que atenda às necessidades.

Foi encaminhado o Laudo de Avaliação com o valor de R\$ 6.287,85 (Seis mil, duzentos e oitenta e sete reais e oitenta e cinco centavos.) e recebemos do proprietário a concordância no valor avaliado (000017880737)

Diante do exposto, justifica-se a dispensa para formalização de Contrato de Locação, 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 localizado Avenida Pastor Zetil nº. 71 – Setor Central, Quirinópolis- Goiás, com intuito de sediar a Unidade do Vapt Vupt.	60 meses	R\$ 6.287,85	R\$ 377.271,00
TOTAL ESTIMADO				R\$ 377.271,00

O valor mensal estimado para esta contratação é de **R\$ 6.287,85 (seis mil, duzentos e oitenta e sete reais e oitenta e cinco centavos)**, totalizando o valor de **R\$ 377.271,00 (trezentos e setenta e sete mil, duzentos e setenta e um reais)**, para um período de **60 (sessenta) meses**, conforme proposta comercial anexa (000017037337). Não tem PROPOSTA desse novo valor

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, conforme determina a Lei Federal nº 8.666/1.993, art. 55, III, c/c Lei Estadual nº 17.928/2012, arts. 41 a 45.

Por oportuno, importante salientar que o empenho e os respectivos pagamentos dos alugueis deverão ser feitos em nome de MAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA.

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

- Cumprir com as obrigações previstas no Caderno de Intenções.
- O pagamento das despesas de consumo de energia elétrica, iluminação pública, água e esgoto;
- Realizar a manutenção do sistema de climatização da Unidade;
- Disponibilizará equipe de profissionais para serviços de vigilância armada ou monitorada interna da Unidade Vapt Vupt, período diurno e noturno;
- Manterá durante a vigência do presente Contrato de Locação a forma e a destinação do imóvel sem descaracteriza-lo, salvo alteração imposta pelo Poder Público;
- Realizará a manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado;
- Restituir o imóvel quando finda a locação, conforme laudo de vistoria preliminar; ressaltando as deteriorações decorrentes de seu uso normal;

6. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

- Cumprir com as obrigações previstas no Caderno de Intenções.
- Arcar com despesas de condomínio, fundo de promoção, IPTU ou rateios de despesas e impostos incidentes contra incêndio.
- 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.
- Submeterá 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.
- Atender às normas de segurança emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato incluindo o sistema de combate a incêndio e Alvará de Funcionamento da Unidade;
- Responsabilizar-se pelas questões estruturais do edifício, inclusive com as taxas de liberação de alvarás, se e quando necessário;
- Vide art. 55, XIII da Lei Federal 8.666/93 e art. 22, Lei nº 8.245/1991
- O LOCADOR, ao final do contrato, receberá o imóvel nas condições em que se encontrar, ressaltados danos decorrentes do uso indevido.

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 Encargos 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 justificada, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei Nacional de Licitação 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 aluguéis restantes, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

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.

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

O LOCADOR autorizará por escrito o LOCATÁRIO a efetuar no imóvel que receber 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, 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.

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.

Na oportunidade, adiantamos que a servidora Diana Nominato Leite - CPF 929.728.021-87, cargo Assessor A-9, e como sua substituta a servidora Janaína Urzeda Ferreira - CPF 018.175.601-31, cargo Assessor A-7, ambas lotadas na Superintendência de Gestão do Atendimento ao Cidadão, serão as indicadas para acompanhar 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 8.666/1993.

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 de 2021.

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.

Bruno Magalhães D'Abadia
Secretário de Estado da Administração

Lara Garcia Borges Ferreira
Subsecretária de Gestão Pública

Dioji Ikeda

Superintendente de Gestão do Atendimento ao Cidadão



Documento assinado eletronicamente por **DIOJI IKEDA, Superintendente**, em 20/01/2021, às 11:07, 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 **MARCIA FREIRE DANTAS COUTINHO, Subsecretario(a) de Estado em Substituição**, em 20/01/2021, às 17:04, 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 20/01/2021, às 17:04, 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 **000017883477** e o código CRC **6F41F788**.

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 202000005017360



SEI 000017883477