



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
GERÊNCIA DE LOGÍSTICA DOCUMENTAL

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

Constitui objeto do presente termo, a locação de 1 (um) prédio comercial, com área total de 1.026,24 m², e área útil considerada pelo Laudo de Avaliação do Imóvel, de 938,58 m², localizado à avenida São Paulo, Qd 19, Lt. 08, Jardim das Esmeraldas, com todas as suas instalações e pertences, para atender às necessidades da Gerência de Logística Documental da Secretaria de Estado da Administração do Estado de Goiás, de propriedade da LOCADORA, a empresa S3 ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.592.212/0001-85, com sede na Rua do Cavalo Marinho nº 122, quadra 91, lote 21, Jardim Atlântico, Goiânia (GO), inscrito sob a Matrícula nº 53.781, do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia, que doravante será denominado de IMÓVEL.

2. DA JUSTIFICATIVA

O Arquivo Central do Estado é responsável pela guarda, manutenção, organização, preservação, classificação e gestão de todos os documentos, processos, atos e dossiês do executivo estadual, cuja tramitação tenha sido encerrada, mas que, por força da legislação, necessitam ser mantidos por períodos de tempo determinados por uma tabela de temporalidade.

Atualmente, o Arquivo Central do Estado possui, em seu acervo, cerca de **63 mil caixas-box**, contendo, em cálculos aproximados, um total de **67.000.000** (sessenta e sete milhões) de documentos diversos, incluindo dossiês de servidores públicos aposentados, atos administrativos e outros. Um volume que emprega uma equipe de 12 (doze) servidores, que trabalham em regime de oito horas diárias, além de 2 (dois) guardas patrimoniais, que se revezam diariamente, em turnos de 12 horas e 3 (três) funcionários que prestam serviços de limpeza e conservação.

O IMÓVEL caracterizado no OBJETO já é ocupado pelo Arquivo Central do Estado, desde os últimos 6 (seis) anos, e, durante esse período, houveram vários investimentos em equipamentos e instalações, com o intuito de torná-lo adequado ao fim que se destina. Lembrando, inclusive, que o Arquivo Central do Estado foi o primeiro ocupante do prédio, e, mesmo hoje, passado esse período, se encontra em condições de uso e adequado às necessidades da unidade.

O investimento mais recente foi a instalação de um Arquivo Deslizante fixo, com capacidade para até 1.260 (hum mil, duzentos e sessenta) caixas-box, ocupando cerca de 17,82 m² no subsolo do prédio. Há que se considerar o fato de que esse equipamento requereu a contratação de empresa especializada para montagem e instalação, a um custo R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) por operação.

A necessidade de se renovar a contratação do IMÓVEL se dá por vários fatores, dos quais pode-se enumerar:

- I - O Estado de Goiás não possui, no momento, imóveis próprios e adequados, com dimensão e capacidade suficientes para atender à instalação do volume citado acima;
- II - Há uma grande dificuldade em se encontrar um imóvel que possua a capacidade necessária e as instalações adequadas para abrigar e contribuir para a

preservação do acervo citado, o que demanda tempo para localizar, avaliar, adequar e preparar para a mudança do acervo;

III - A localização atual atende perfeitamente, sob vários aspectos, ao fim que se destina, pois o Arquivo Central do Estado recebe documentos oriundos de toda a administração pública estadual, e, para tanto, o IMÓVEL se encontra em via de fácil acesso e localização, o que facilita a entrega e recuperação de documentos;

IV - A mudança do acervo existente demanda um prazo considerável de planejamento e execução, incluindo a necessidade de equipamentos, mão-de-obra e veículos suficientes para transportar essa quantidade de documentos, com a segurança e cuidados necessários para evitar perdas ou destruição de material;

V - Essa mudança precisará levar em conta o necessário cuidado com o acervo, visto se tratarem de documentos que possuem um prazo de guarda e não podem, por força de lei, sofrer danos. Há que ser citado, à guisa de exemplo, documentos que devem ser preservados pelo prazo de 100 (cem) anos;

VI - Há um conjunto especial de documentos: os dossiês de servidores públicos, que não podem ser manuseados por qualquer pessoa, dado o grau de sigilo garantido sobre as informações ali contidas e a antiguidade da maioria deles, que devem ser manipulados com o cuidado necessário para que não sejam danificados;

VII - Os investimentos realizados ao longo dos últimos seis anos no IMÓVEL atual, teriam que ser novamente feitos em um novo imóvel, o que redundaria em tempo de adequação e custos adicionais para o Estado de Goiás, sem contar no elevado custo para a desmobilização do acervo atual e consequente transferência para outro local, incluindo a desinstalação, transporte e reinstalação de um Arquivo Deslizante fixo, o que redundaria em um custo bastante elevado para os cofres públicos.

Diante dos motivos expostos, justifica-se a renovação do vínculo, através de um contrato de 12 (doze) meses, renováveis por até 60 (sessenta) meses nos termos da Lei 8.666/93.

3. DO VALOR E ESPECIFICAÇÕES

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	VALOR ESTIMADO	
		MENSAL	TOTAL
01	LOCAÇÃO de IMÓVEL comercial por um período de 12 (doze) meses, prorrogável por até 60 (sessenta) meses nos termos da Lei 8.666/93.	23.608,00	283.296,00
	TOTAL GERAL ANUAL		283.296,00

O valor total estimado para essa contratação é de R\$ 283.296,00 (duzentos e oitenta e três mil duzentos e noventa e seis reais), ao ano, com base no valor mensal da locação.

4. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA E DO LOCATÁRIO

São obrigações da LOCADORA:

I - Manter o IMÓVEL segurado contra incêndio;

II - Pagar os impostos incidentes sobre o IMÓVEL, exceto o IPTU, que ficará sob a responsabilidade da LOCATÁRIA;

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 pelo Arquivo Central do Estado.

São obrigações do LOCATÁRIO:

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 LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do IMÓVEL locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele, de:

a) Benfeitorias necessárias, quando a LOCADORA, 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 N° 0051/2021 (evento SEI nº 000021641887) pela Superintendência Central de Patrimônio do Estado, da SEAD. O laudo apresentou, conforme seu item 16, e considerando a área útil de 938,58 m2 de área útil, três valores de referência, sendo:

I - R\$ 17,11 (dezessete reais e onze centavos) por m2, no limite inferior, perfazendo um valor mensal de R\$ 16.059,10 (dezesseis mil cinquenta e nove reais e dez centavos);

II - R\$ 20,13 (vinte reais e treze centavos) por m2, perfazendo um valor mensal de R\$ 18.893,62 (dezoito mil oitocentos e noventa e três reais e sessenta e dois centavos) como valor médio;

III - e um valor máximo de R\$ 23,15 (vinte e três reais e quinze centavos), perfazendo um valor mensal de R\$ 21.728,13 (vinte e um mil setecentos e vinte e oito reais e treze 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).

Diante da contra proposta apresentada pela LOCADORA, pelas razões ali apresentadas, inclusive o fato de que o Contrato atual prevê um reajuste baseado na variação do IGPM, que resultaria em um aumento de 32%, chegando a R\$ 27.508,32 (vinte e sete mil quinhentos e oito reais e trinta e dois centavos), emitimos solicitação via Despacho 175/2021 - GELD (Evento SEI nº 000021793027) à Superintendência Central de Compras Governamentais e Logística e, conseqüentemente, à Subsecretaria de Gestão Pública e ao Gabinete do Secretário de Estado da Administração, para que fosse analisada a possibilidade, dadas as justificativas ali contidas, de considerar o valor proposto pela LOCADORA para a renovação pretendida.

O GABINETE DO SECRETÁRIO DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO, convalidando os pareceres da Superintendência Central de Compras Governamentais e Logística (Evento SEI nº 000021795737) e da Subsecretaria de Gestão Pública (Evento SEI nº 000021802094), ACOLHEU o entendimento apresentado e manifestou-se favorável à locação (Evento SEI nº 000021857169), no valor mensal de R\$ 23.608,00 (vinte e três mil seiscentos e oito reais).

Considerando a necessidade desta locação conforme JUSTIFICATIVA, e uma expressiva redução do valor que deveria ser reajustado pelo IGPM, que seria da ordem de R\$ 27.508,32 (vinte e sete mil quinhentos e oito reais e trinta e dois centavos), o que representa um deságio de 14,18%, entendemos como evidenciada a vantajosidade da proposta da LOCADORA.

6. DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

O aluguel mensal deverá ser pago até o vigésimo dia do mês subsequente ao de utilização do IMÓVEL, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pela LOCADORA, e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO.

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 de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A), do mês anterior ao da expiração da vigência. Na ausência deste, será escolhido outro índice mais vantajoso para a administração, desde que reflita a inflação do período.

7. 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.

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 Logística Documental da Secretaria de Estado da Administração - SEAD, tendo como Gestor o servidor efetivo Juarez Pereira de Freitas Júnior, CPF: 349.401.701-87, e como Gestor Suplente, o servidor comissionado Fabrício Silva de Oliveira, CPF: 001.396.311-27.

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 LOCADORA. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao IMÓVEL, renunciado o LOCATÁRIO, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier à LOCADORA 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.

A LOCADORA, 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, 6 de julho de 2021.

Juarez Pereira de Freitas Júnior
Gerente de Logística Documental

Ândrei Oliveira de Paula
Superintendente Central de Compras Governamentais e Logística

Lara Garcia Borges Ferreira
Subsecretária de Gestão Pública

Bruno Magalhães D'Abadia
Secretário de Estado da Administração



Documento assinado eletronicamente por **JUAREZ PEREIRA DE FREITAS JUNIOR, Gerente**, em 06/07/2021, às 23:33, 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 **ANDREI OLIVEIRA DE PAULA, Superintendente**, em 07/07/2021, às 11:24, 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 07/07/2021, às 19:22, 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 07/07/2021, às 19:42, 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](http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1) informando o código verificador 000021876108 e o código CRC F0AF2F48.

GERÊNCIA DE LOGÍSTICA DOCUMENTAL
AVENIDA UNIVERSITÁRIA Nº 609 - Bairro SETOR LESTE UNIVERSITÁRIO - CEP 74610-
250 - GOIANIA - GO - 2º ANDAR



Referência: Processo nº 202000005006461



SEI 000021876108