



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

TERMO DE REFERÊNCIA

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

1. OBJETO

O presente contrato tem por objeto a LOCAÇÃO do imóvel localizado na Avenida Getúlio Artiaga, esquina com Álvaro Vasconcelos, nº 2, Setor São Sebastião, Paraúna – GO, registrado sob a matrícula nº 7.643 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Paraúna/GO, emitida em 07 de abril de 2021 (Evento SEI nº 000019667601), para sediar a unidade do Vapt-Vupt na referida cidade.

2. JUSTIFICATIVA

O Programa 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 Paraúna - 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.

Em virtude do Estado de Goiás não possuir prédios adequados e suficientes para atender a necessidade de instalação da unidade Vapt-Vupt, foi vistoriado e analisado citado imóvel, no município de Paraúna – GO, conforme apurado no Despacho 2192/2021 (000019406054) que traz a informação: "Após pesquisas nos arquivos desta Superintendência, constatamos a inexistência de imóveis disponíveis que possam atender as necessidades das unidades do Vapt-Vupt."

Assim, a escolha foi pautada na disponibilidade do imóvel, pois a unidade Vapt-Vupt está instalada no local desde 03/03/2017 e por apresentar as características necessárias ao funcionamento da mesma, quais sejam: localização, dimensão, edificação e destinação. O imóvel está situado em local privilegiado, boa localização, estrutura física, rede lógica, elétrica e hidráulica, possuindo, ainda, todas as divisões internas necessárias. Instado a se manifestar, o Locador fez uma contraproposta em manter o valor atual de locação, sendo R\$ 3.987,00 (Três mil, novecentos e oitenta e sete reais), (conforme evento SEI 000021274507).

O imóvel escolhido atende o valor de mercado, conforme o Laudo de Avaliação nº 034/2021 (000020770254), atendendo todas as necessidades e requisitos de localidade para a instalação e implantação da unidade.

O Secretário de Estado da Administração, juntamente com seu *staff*, analisaram as hipóteses e consideraram:

A GEIM informou ao locador sobre o laudo em questão, instando o mesmo a se manifestar (000021274507) sobre a manutenção do valor inicialmente pactuado, tendo em vista que o prédio está em bom estado de conservação e que será realizada reforma na parte externa além do seu apoio ao programa e ao governo. Informamos também que o locador aderiu à solicitação da secretaria no tocante a redução dos aluguéis no percentual de 30% (000015012728) em decorrência da pandemia inicial, no valor de R\$ 2.790,90 pelo período de setembro a dezembro/2020, num desconto total de R\$ 4.784,40.

Já a Superintendência de Gestão do Atendimento ao Cidadão, por meio do Despacho nº 276/2021 (000021440758), acatou a contraproposta do empreendedor, entendendo ser benéfica ao estado e, de fato, interessante sob o ponto de vista das condições do imóvel, a parceria entre o locador e o ente estatal, bem como, pelo fato da realização da reforma na parte externa do imóvel.

A Subsecretaria de Gestão Pública, via do Despacho nº 1589/2021 (000021446207), acata também a contraproposta, ressaltando ser de bom alvitre destacar a possibilidade, segundo manifestação pretérita da Procuradoria Setorial em casos análogos, quanto a aplicação do Limite Superior conforme "Tabela de Cálculo do Valor por m²", constante do Laudo de Avaliação para Locação nº 034/2021 (000020770254) efetuado pela Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis da Superintendência Central do Patrimônio. Ademais, considerando a área total da propriedade de 282,00 m² multiplicado pelo valor do limite superior em questão (R\$15,28), o valor máximo inferido ao aluguel mensal em comento é de **R\$ 4.308,96 (quatro mil trezentos e oito reais e noventa e seis centavos)**. Portanto, o valor proposto pelo empreendedor está abaixo do limite máximo aplicado no laudo de avaliação do imóvel.

Por fim, o Secretário de Estado da Administração, via Despacho nº 8450/2021 (000021632851) ACOLHE o entendimento supracitado da Subsecretaria de Gestão Pública, subsidiado pela Superintendência de Gestão do Atendimento ao Cidadão, e esta Pasta, **manifesta-se favorável** à renovação do contrato de aluguel no valor de R\$ R\$ 3.987,00 (três mil novecentos e oitenta e sete reais), tendo em vista ser a condição mais vantajosa, no momento, para a administração pública estadual.

Informações constantes nos Despachos dos eventos SEI (000021274507), (000021440758), (000021446207) e (000021632851).

Em respeito ao princípio de economicidade, é preciso ressaltar que o locador aderiu à solicitação da secretaria no tocante a redução dos aluguéis no percentual de 30% (000015012728) em decorrência da pandemia inicial, no valor de R\$ 2.790,90 pelo período de setembro a dezembro de 2020, num desconto total de R\$ 4.784,40. Em acesso a calculadora do IPCA, no site do IBGE ([Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA | IBGE](#)) projetamos o período inicial de março/2018 a maio de 2021, com o valor inicial do contrato de 3.987,00, o que gerou o valor de R\$ 4.626,23, com o percentual de 16,03% nesse período.

Ou seja, não se justifica o gasto de recursos financeiros públicos para arcar com uma possível transferência da unidade VV e sem imóvel público que pudesse acolher a unidade, torna-se mais vantajoso para os cofres públicos a manutenção da unidade, ainda mais com a reforma programada a ser

efetivada em breve.

Ainda, mesmo sabendo que a administração pública tem despendido vultosos gastos relativos à locação de imóveis pelo Estado de Goiás, particularmente para instalação de unidades de Atendimento do Programa Vapt-Vupt, mesmo diante da recomendação para instauração de procedimento de credenciamento para seleção de interessados em ceder espaços/imóveis a título de comodato, sem ônus para o erário, tal recomendação se torna prejudicada no caso em comento, tendo em vista que o município de Paraúna não possui estabelecimentos com infraestrutura necessária que se amolda ao interesse regular da administração (shopping centers, galerias, estações de transporte público, estabelecimento de empresas e entidades públicas etc.) disponíveis. A realidade estabelecida em Goiânia com os comodatos nos shoppings centers não pode ser requerida para todo o interior do estado, pois são realidades distintas.

Apesar das parcerias exitosas com os empreendedores, a responsabilidade de oferecer serviços públicos de qualidade é do Estado. As normativas de implementação do Programa Vapt-Vupt autorizam parcerias com contrapartida de órgãos, exceto do próprio estado, o que poderá ser revisto, a depender do interesse governamental.

Diante do exposto, justifica-se a renovação da locação da unidade, tendo em vista a manutenção no valor mensal do aluguel de R\$ 3.987,00 (Três mil, novecentos e oitenta e sete reais), bem como 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 na Avenida Getúlio Artiga, esquina com Álvaro Vasconcelos, nº 2, Setor São Sebastião, no Município de Paraúna – GO, com intuito de manter a unidade do Programa Vapt-Vupt no local.	60 meses	R\$ 3.987,00	R\$ 239.220,00
TOTAL ESTIMADO				R\$ 239.220,00

O valor mensal estimado para esta contratação é de **R\$ 3.987,00 (Três mil, novecentos e oitenta e sete reais)**, totalizando **R\$ 239.220,00 (duzentos e trinta e nove mil, duzentos e vinte reais)**, para um período de **60 (sessenta) meses**.

O valor contratado é fixo e irrevogável durante os 12 (doze) primeiros meses de vigência deste contrato. Após este prazo poderá ser reajustado anualmente pelo índice mais vantajoso para a administração pública., tendo em vista o que preceitua o art. 65, Lei Federal nº 8.666/1993.

Por oportuno, importante salientar que o empenho e os respectivos pagamentos dos aluguéis deverão ser feito em nome de **CLEUBER BATISTA DA SILVA, inscrito no CPF nº 492.022.511-34**

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 e telefone;
3. Realizar a aquisição e manutenção do sistema de climatização da Unidade;
4. Disponibilizar equipe de profissionais para serviços de limpeza, bem como de vigilância armada ou monitorada;
5. Aquisição de sinalização visual interna e externa, por meio de empresa contratada, quando necessário;
6. Manter durante a vigência do contrato de locação a forma e a destinação do imóvel sem descaracterizá-lo, salvo alteração imposta pelo Poder Público;
7. Realizar a manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado;
8. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, conforme laudo de vistoria preliminar;

6. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

1. Cumprir com as obrigações previstas no Caderno de Intenções;
2. Arcar com despesas de IPTU;
3. Incorrer nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
4. Submeter 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. Atender às normas de segurança e acessibilidade emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato incluindo o sistema de combate a incêndio e Alvará de Funcionamento da Unidade;
6. Responsabilizar pelas questões estruturais do edifício, inclusive com as taxas de liberação de alvarás, se e quando necessário;

7. Dar ciência ao imperativo legal art. 55, XIII da Lei Federal 8.666/93 e art. 22, Lei nº 8.245/1991
8. O LOCADOR, ao final do contrato, receberá o imóvel nas condições em que o entregou, exceto os decorrentes de danos estruturais, conforme Lei nº 8245/1991.

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 a 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

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.

No caso de fato ou ato estranho à 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 o locatário 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 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.

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 exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre a locação, diretamente ou por prepostos designados, ainda que, de qualquer forma, restrinja a plenitude desta responsabilidade.

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, sugerimos como gestora a servidor **Tiago Ferreira Teixeira**, portadora do CPF nº 018.175.601-31, ocupante do cargo de Agente de Segurança Socioeducativa, e como sua substituta, **Diana Nominato Leite**, portadora do CPF nº 929.728.021-87, ocupante do cargo de Assessor A-9, ambos lotados na Gerência de Implantação e Manutenção, sendo os indicados 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 do ano 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
Superintendência de Gestão do Atendimento ao Cidadão



Documento assinado eletronicamente por **DIOJI IKEDA, Superintendente**, em 11/08/2021, às 11:04, 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 **LARA GARCIA BORGES FERREIRA, Subsecretário (a)**, em 11/08/2021, às 16:56, 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 DABADIA, Secretário (a) de Estado**, em 13/08/2021, às 18:29, 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 **000022596226** e o código CRC **1E9F2F1D**.

GERÊNCIA DE IMPLANTAÇÃO E MANUTENÇÃO

AVENIDA UNIVERSITÁRIA Nº 609, - Bairro SETOR LESTE UNIVERSITÁRIO - GOIANIA - GO - CEP 74610-250 - (32)3201-6663.



Referência: Processo nº 202100005008455



SEI 000022596226