

Secretaria de  
Estado da  
Administração



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 Amazonas, Lote 02C, Quadra 14A - centro, Goiatuba - GO, registrado sob a matrícula nº 26.861 do Cartório de Registros de Imóveis de Goiatuba - GO, emitida em 22 de dezembro de 2021 (Evento SEI nº 000025379006), para sediar a unidade do Vapt Vupt de Goiatuba/GO.

### **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, principalmente reforçada pela edição da Lei nº 20.846/2020 que instituiu a Política Estadual de Atendimento ao Cidadão.

A implantação da unidade Vapt Vupt de Goiatuba- GO visa contribuir para a modernização da máquina administrativa e oferecer serviços e rotinas administrativas de interesse público, presente no município, de forma simples e integrada, em um único local, com espaço seguro e confortável, minimizando custos e apresentando soluções modernas de otimização de tempo e recursos, bem como reduzindo assim os trâmites burocráticos para o cidadão.

De acordo com o Convênio de nº 012/2020 celebrado entre o Estado de Goiás através desta Secretaria de Estado da Administração - SEAD e o Município de Goiatuba, a locação do imóvel da atual unidade é de responsabilidade da prefeitura. No entanto, o imóvel municipal fornecido para a unidade Vapt Vupt não oferece condições de segurança e salubridade conforme explanado pela coordenação local através de correspondências eletrônicas. O problema estrutural que ocasiona vazamento de água no telhado foi informado pelo Ofício de nº 7715/2021 (evento SEI de nº 000024511990) e e-mail (evento SEI de nº 000024537619).

A prefeitura fora notificada extrajudicialmente (evento SEI de nº 000024659826), com protocolo do dia 22/10/2021 (evento SEI de nº 000024730459), restando sem manifestação, evidenciando inércia e desinteresse da Prefeitura Municipal de Goiatuba, claramente configurando o descumprimento contratual.

Por fim, a coordenadora da unidade informou que através da visita de um prestador de serviços, este concluiu que o imóvel está condenado, com riscos de eletrocussão, e por isso, medidas urgentes deveriam ser tomadas, no sentido de evitar riscos aos servidores e usuários da referida unidade (000025736922) (000025791665), tornando-se necessária a transferência da unidade para outro imóvel.

Perante a informação de máxima urgência, o titular desta pasta determinou o fechamento da unidade em 07/12/2021 (000025840508), com o retorno programado quando da efetivação do contrato de locação.

O interessado em locar o imóvel para o estado, elaborou proposta de locação de área de 320,40m<sup>2</sup>, para transferência da unidade Vapt Vupt de Goiatuba ([000022411675](#)), na qual oferece o

imóvel situado na Avenida Amazonas, na cidade de Goiatuba, para abrigar a unidade Vapt Vupt, com valor pretendido equivalente a R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

Mediante verificação do Laudo de Avaliação (000024829556), o empreendedor encaminhou contraproposta (000025210994), alegando que terá um custo alto com as obras no imóvel para adequação da unidade, apresentando documento de análise de custos de obra (000025210994), e, por esse motivo, seria necessário que fosse mantido o valor por ele proposto, equivalente a R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a solicitação acolhida pelo Secretário de Estado da Administração, que manifestou favorável à formalização do contrato de aluguel no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), tendo em vista ser a condição mais vantajosa para a administração pública (000025775164).

Ainda de acordo com o Laudo de Avaliação para Locação nº 090/2021 (000024829556), o imóvel em comento atende todos os critérios necessários, principalmente relacionados a data da realização, metodologia utilizada e o valor de mercado aferido.

Assim, 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, e 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 Goiatuba 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, a justificativa para a locação do imóvel está respaldada pela mudança urgente da unidade, que sem um local seguro e salubre não tem condições de oferecer os atendimentos propostos pelo Programa Vapt Vupt e a Política Estadual de Atendimento ao Cidadão, retirando o acesso a população aos diversos serviços de forma simples e integrada, em um único local, bem como a possibilidade de dispensa para formalização de contrato de locação, com embasamento legal no art. 24, inciso X da Lei 8666/1993.

### 3. DO VALOR

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	TEMPO	VALOR ESTIMADO (R\$)	
			MENSAL	TOTAL
1	Locação do imóvel localizado na Avenida Amazonas, Lote 02C, Quadra 14A - centro, Goiatuba - GO, com intuito de implantar e operacionalizar a unidade do Programa Vapt Vupt local	60 meses	R\$ 8.000,00	R\$ 480.000,00
<b>TOTAL ESTIMADO</b>				<b>R\$ 480.000,00</b>

O valor mensal estimado para esta contratação é de **8.000,00 (oito mil reais)**, totalizando **R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil)**, 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 feitos em nome de Kennedy dos Santos, através da Caixa Econômica Federal, Agência: 0953, Operação: 001, C/C: 29806-9.

#### **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. Elaborar o Caderno de Intenções e Memorial Descritivo;
2. Elaborar os projetos de arquitetura, elétrico e lógico, seguindo as especificações contidas nas normas técnicas;
3. Realizar a implantação do cabeamento elétrico e lógico;
4. Vistoriar a obra durante o início, meio e fim, para averiguar se toda a obra está sendo executada conforme planejado, seguindo as especificações técnicas contidas no Memorial Descritivo;
5. Providenciar aquisição e instalação do mobiliário e equipamentos de informática;
6. Custear as despesas de aluguel no valor de **R\$ 8.000,00**;
7. Adquirir e realizar a manutenção do sistema de climatização da unidade;
8. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus visitantes ou prepostos (art. 23, Lei 8.245/1991);
9. Fazer manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado;
10. Custear despesas provenientes de fatura de energia elétrica, após a conclusão do processo licitatório de transferência de titularidade junto à ENEL;
11. Custear despesas provenientes de fatura de água/esgoto, após a conclusão do processo licitatório de transferência de titularidade junto à SANEAGO;
12. Disponibilizar o quadro funcional para realizar o atendimento e cuidar das rotinas administrativas e operacionais vinculadas ao funcionamento da unidade;
13. Disponibilizar o link de dados;
14. Instalar a programação visual na unidade;
15. restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal (art. 23, III, Lei 8.245/1991), conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial.

#### **6. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

1. O cumprimento das obrigações previstas no Caderno de Intenções e Memorial Descritivo;
2. Reformar e adaptar o imóvel para as salas de coordenação, apoio administrativo, área de serviço, copa e banheiros (masculino, feminino e PNE);

3. Fornecer os materiais elétricos e lógicos;
4. Custear todas as despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
5. Submeter a prévia aprovação da SEAD 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;
6. O atendimento das 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;
7. O custo das despesas provenientes de fatura de energia elétrica, até a conclusão do processo licitatório de transferência de titularidade junto à ENEL;
8. O custo das despesas provenientes de fatura de água/esgoto, até a conclusão do processo licitatório de transferência de titularidade junto à SANEAGO;
9. O pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano anual (IPTU) anual;
10. Fornecer documento atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com juntada de documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do locatário;
11. Responsabilizar pelas questões estruturais do edifício, inclusive com as taxas de liberação de alvarás, se e quando necessário;
12. Vide art. 55, XIII da Lei Federal 8.666/93 e art. 22, Lei nº 8.245/1991;
13. O LOCADOR, ao final do contrato, receberá o imóvel nas condições em que o entregou, ressalvados os 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 a transferência da locação a qualquer título, salvo com prévio consentimento escrito do LOCADOR.

## **8. DO PAGAMENTO**

8.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, pelo setor competente, desde que o recibo locatício tenha sido apresentado pelo LOCADOR, até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, com os dados necessários preenchidos corretamente, juntamente com as certidões fiscais federal, estadual, municipal e trabalhista, estando negativas ou positivas com efeito de negativas;

8.2 O pagamento somente será efetuado após o ateste pelo gestor de contrato, responsável pelo ajuste em apreço, juntamente com o despacho em obediência ao Ofício Circular nº 57/2021 - SEAD, ou outra determinação que o vier a substituir;

8.3 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR saneie a situação;

8.4 O pagamento será efetuado por meio de Ordem de Pagamento bancária de crédito, através da Caixa Econômica Federal, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, desde que do mesmo banco utilizado pelo Estado de Goiás, conforme preconizado pela Lei Estadual nº 18.364/2014, em seu art. 4º;

8.5 Será considerada como data de pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento;

8.6 O IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano anual ficará a cargo do LOCADOR;

8.7 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste termo de contrato.

## **9. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

9.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991, e o art. 578 do Código Civil.

9.2 As benfeitorias necessárias realizadas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis e a cobrança poderá ser realizada mediante a emissão de DARE - Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais, pela área responsável da Secretaria de Estado da Administração, com o valor total do débito, comprovado por meio de planilha de orçamento com demonstração dos gastos, ou ainda, mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei 8.245/1991, conforme negociação entre as partes.

9.3 Caberá ao LOCADOR responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

## **10. DA VISTORIA DO IMÓVEL**

Realizar conjuntamente, logo após o cumprimento do caderno de intenções de responsabilidade da administração e do empreendedor, 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.

## **11. DA RESCISÃO**

11.1 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 aluguéis restantes, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

11.2 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.

11.3 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.

## **12. DAS MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL**

12.1 O LOCADOR autorizará, por escrito, ao LOCATÁRIO efetuar, no imóvel que receber em locação, as modificações e benfeitorias que julgar convenientes, desde que não afetem a segurança do prédio e nem contrariem posturas municipais, nos termos do art. 1.219 do Código Civil Brasileiro.

12.2 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.

### **13. 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.

### **14. 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 8.666/1993, e arts. 51 e 52 da Lei Estadual 17.928/2012.

Na oportunidade, sugerimos como gestora a servidora **Diana Nominato Leite, portadora do CPF nº 929.728.021-87, ocupante do cargo de Assessor A-8**, e como sua substituta, **Janaína Ferreira Urzeda, portadora do CPF nº 018.175.601-31, ocupante do cargo Assessor A-9**, ambos lotados na Gerência de Implantação e Manutenção/SGAC, sendo as indicadas para acompanhar a execução e fiscalizar o fiel cumprimento do pretendido contrato de locação.

### **15. 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, naquilo que couber.

### **16. 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.

### **17. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

O presente instrumento será regido pelas normativas: Lei 8.245, de 18/10/1991 (Lei do Inquilinato), pela Lei Federal nº 8.666/1993 e/ou Lei 14.133/2021, Lei nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro), Lei Estadual nº 13.800/2001 e Lei Estadual nº 17.928/2012.

### **18. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

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

### **19. 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.

## **20. DA DOAÇÃO DE EQUIPAMENTOS**

Caso seja de interesse das partes, no tocante à doação dos equipamentos instalados exclusivamente para a implantação da unidade Vapt Vupt, o empreendedor elaborará o Termo de Doação com os bens, especificações, valores e notas fiscais, para o devido fim, conforme preconiza a Lei nº 8666/1993 / Lei nº 14.133/2021.

## **21. 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, renunciando 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, ao 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.

## **22. 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 **LILIANNE LIMA DE SOUSA, Superintendente em Substituição**, em 18/01/2022, às 13:13, 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 19/01/2022, às 09:18, 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 20/01/2022, às 19:30, 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 **000025856867** e o código CRC **8BCC6F45**.

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



Referência: Processo nº 202100005018233



SEI 000025856867