

Secretaria de
Estado da
Administração



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
GERÊNCIA DE APOIO ADMINISTRATIVO E LOGÍSTICO

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. A presente contratação tem por objeto a locação do imóvel situado à Avenida Central, setor Empresarial, Goiânia-GO, com área útil de aproximadamente 1.650 (metros quadrados) m², visando o atendimento da Secretaria de Estado da Administração – SEAD, de acordo com as condições expressas neste Termo de Referência.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. Inicialmente, é salutar constar a gama de atividades desempenhadas pela Secretaria de Estado da Administração, para tanto, destaca-se o art. 2º do Decreto N.º 9.583/2019 (regulamento da SEAD), conforme segue:

I - administração patrimonial do Poder Executivo estadual, inclusive:

a) o inventário, o registro e o cadastro dos imóveis estaduais;

b) a guarda e a conservação dos bens imóveis sem destino especial ou, ainda, não efetivamente transferidos à responsabilidade de outros órgãos da Administração;

c) a guarda, a catalogação e a restauração de documentos de imóveis do domínio do Estado e daqueles em cuja preservação haja interesse público; e

d) a gestão dos bens móveis;

II - a desestatização, a supervisão e o acompanhamento das liquidações de empresas estatais;

III - a coordenação e a execução de programas de apoio à modernização e à inovação da gestão e à desburocratização, bem como a definição das estruturas organizacionais complementares e suas alterações;

IV - a formulação e a gestão das metodologias, dos instrumentos e dos padrões de gerenciamento de projetos para o Estado, além da administração de portfólio, programas e projetos de transformação da gestão pública do Estado;

V - a gestão de pessoal, incluindo estagiários e temporários, o acompanhamento da saúde, da prevenção e da qualidade de vida ocupacional dos trabalhadores, a implementação e o controle de políticas salariais, cargos e despesas com pessoal no âmbito da administração direta, autárquica e fundacional do Poder Executivo, além da formulação e da análise de normas de pessoal e planos de carreira;

VI - a gestão do sistema informatizado de pessoal do Estado de Goiás, o controle das inclusões, das exclusões e o processamento da folha de pagamento, a conservação e a atualização dos registros cadastrais, funcionais e de posse dos servidores públicos, bem como dos empréstimos consignados, além da manutenção da regularidade das Certidões Negativas de Débito dos órgãos e das entidades da administração direta, autárquica e fundacional da administração direta, autárquica e fundacional do Poder Executivo, por meio da gestão das obrigações acessórias;

VII - a formação, a capacitação, a qualificação e outros processos educacionais voltados para o serviço público;

VIII - a gestão e a melhoria do atendimento integrado ao cidadão, também a promoção de ações para ampliação de serviços e atendimentos digitais;

IX - a realização de concursos públicos e outros processos seletivos, em caráter exclusivo para os órgãos e as entidades da administração direta, autárquica e fundacional do Poder Executivo, com as exceções previstas em lei, e em caráter facultativo para os demais poderes, órgãos, entidades, esferas de governo ou instituições públicas ou privadas; e

X - o planejamento e a coordenação das compras corporativas da administração direta, autárquica e fundacional do Poder Executivo, além da fixação e da implementação das diretrizes e prioridades nas áreas administrativas de suprimentos, aquisições, contratos, frotas e logística documental na administração direta, autárquica e fundacional do Poder Executivo.

2.2. Para o presente caso destaca-se a o inc. I, alínea "d", logo cabe à Pasta se cercar das medidas necessárias em busca da melhor acomodação dos seus bens.

2.3. Atualmente a SEAD possui a locação do galpão situado à Av. Central nº 820, área 07, Setor Empresarial, Goiânia-GO, com aproximadamente 1800 m² (Processo nº 202000005010928), porém o mesmo encontra-se em lotação máxima, visto que a Pasta está em processo de instalação e revitalização de unidades Vapt Vupt, com novos procedimentos aquisitivos de mobiliários, o que demanda por maior espaço físico para a guarda provisória dos mesmos.

2.4. É salutar constar que a SEAD, na intenção de atender a demanda citada no item 2.3, solicitou, de forma emergencial, junto à Secretaria de Estado da Educação-SEDUC, a cessão do imóvel localizado à Rua 223, Qd. 08 Lote 06, Setor Vila Nova, pelo período aproximado 60 (sessenta) dias, por meio do processo (evento SEI n. 202200005004862) ou até que conclua a locação, objeto deste.

2.5. Ademais, cumpre informar que a referida locação se trata de uma questão emergencial que terá duração máxima de 12 (doze) meses, apenas para atender o condicionamento provisório/distribuição dos mobiliários citados no item 2.3.

2.6. A escolha do imóvel objeto deste Termo, situado à Avenida Central, nº 820, setor Empresarial, Goiânia-GO, com área aproximada de 1.650 m² (metros quadrados), sustenta-se nas condições particulares do referido, sendo: espaço físico, tipo de edificação, localização e preço, bem como quanto sua localização, por se tratar de imóvel que se encontra fundo a fundo com o imóvel citado no item 2.3, situação esta que facilita a administração dos servidores lotados no depósito, condições estas que guardam sintonia com as necessidades da Administração.

2.7. No que tange ao decreto de contingenciamento, registra-se que a pretendida despesa se mostra imprescindível para a manutenção das atividades regulares da Pasta.

3. CUSTO DA CONTRATAÇÃO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL - SEAD					
Item	Descrição	Qtd.	Unidade	Valor mensal estimado R\$	Valor para 12 meses R\$
1	Locação de galpão localizado à Avenida Central, Área 07, nº 820, Setor Empresarial, Goiânia-GO.	1	locação	R\$ 13.000,00	R\$ 156.000,00

3.1. O valor total estimado da presente locação de imóvel é de **R\$ 156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil reais)**, para o período de 12 (doze) meses.

4. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

4.1. 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;

4.2. Atenderá às normas de segurança e acessibilidade emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato incluindo o Sistema de Combate a Incêndio.

4.3. Realizará reparos estruturais no prédio, ainda que constatados depois do recebimento, a qualquer tempo, com prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis para saná-los, às suas expensas.

5. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

5.1. Caberá ao locatário o pagamento das despesas provenientes ao consumo de energia elétrica, iluminação pública, água e telefone;

5.2. Conservar o imóvel locado e realizar nele, por sua conta, obras de reparação dos estragos a que der causa;

5.3. Fazer manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado;

5.4. Correrá por conta do locatária as despesas decorrentes do imposto predial e territorial urbano - IPTU.

6. DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 O locatário obriga-se a destinar o imóvel, objeto deste contrato, para o funcionamento da unidade administrativa da Secretaria de Estado da Administração – SEAD, sendo vedada à transferência da locação a qualquer título, salvo com prévio consentimento formalizado junto ao Locador.

7. DA VISTORIA DO IMÓVEL

7.1. O locatário realizará a vistoria do imóvel locado, emitindo o laudo do mesmo atestando as condições em que foi recebido para uso.

8. DAS MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL

8.1. O locatário poderá realizar modificações e benfeitorias no imóvel, desde que não afetem a segurança da edificação e nem contrariem posturas municipais, nos termos do art.1219 do Código Civil Brasileiro, desde que, autorizado previamente de maneira formal pelo locador.

9. DA RESCISÃO

9.1. O locatário, por razões de interesse público, devidamente justificada, nos termos do inciso XII do art. 78 da LNL nº 8.666/93, 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;

9.2. Por determinação unilateral e escrita da Administração, nos casos enumerados nos incisos I a XII, XVII e XVIII do artigo 78 da LNL nº 8.666/93.

9.3. Amigavelmente, por acordo entre as partes, desde que haja conveniência para a Administração Pública;

9.4. Judicialmente, nos termos da legislação em vigor.

10. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

10.1. Reserva-se ao locatário a preferência para a renovação deste contrato e em caso de alienação do imóvel, a qualquer título, ficará os herdeiros ou sucessores das partes obrigados ao cumprimento de todas as cláusulas e condições, observando o art. 576 do Código Civil Brasileiro.

11. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

11.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, e com eficácia a partir da publicação no Diário Oficial do Estado, podendo ser prorrogado conforme a legislação vigente.

12. DA GESTÃO DO CONTRATO

12.1. O acompanhamento, o gerenciamento físico e financeiro e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da perfeita conformidade em todas as fases até o recebimento total do objeto, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados por meio de Portaria ou ato equivalente da autoridade superior, na forma dos artigos 66 e seguintes da Lei Federal nº 8.666/93 e dos artigos 51 e seguintes da Lei Estadual nº 17.928/12.

12.2. Os gestores do contrato serão definidos no momento oportuno.

13. DO REAJUSTRE DE PREÇOS

13.1. Os preços serão fixos e irrealizáveis pelo período de 12 (doze) meses contados da apresentação da proposta. Após este período será utilizado o índice IPCA para reajustamento de preços.

14. AS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (no que couber)

14.1. O licitante que, convocado dentro do prazo de validade de sua proposta, não celebrar o contrato, deixar de entregar ou apresentar documentação falsa exigida para o certame, ensejar o retardamento da execução do seu objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do contrato, comportar-se de inidôneo ou cometer fraude fiscal, garantido o direito prévio da ampla defesa, ficará impedido de licitar e contratar com a Administração e será descredenciado junto ao CADFOR, pelo prazo de até 05 (cinco) anos, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, sem prejuízo das multas previstas no § 1º deste artigo e demais cominações legais.

14.2. A inexecução contratual, inclusive por atraso injustificado na execução do contrato ou instrumento equivalente, sujeitará a contratada, além das cominações legais cabíveis, à multa de mora, graduada de com a gravidade da infração, obedecidos os seguintes limites máximos:

1. - 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato ou instrumento equivalente, em caso de descumprimento total da obrigação, inclusive no caso de recusa do adjudicatário em firmar o contrato ou retirar a nota de empenho, dentro de 10 (dez) dias contados da data de sua convocação;
2. - 0,3% (três décimos por cento) ao dia, até o trigésimo dia de atraso, sobre o valor da parte do fornecimento não realizado;
3. - 0,7% (sete décimos por cento) sobre o valor da parte do fornecimento não realizado, por cada dia subsequente ao trigésimo.
4. As penalidades serão obrigatoriamente registradas junto ao CADFOR.

14.3. Antes da aplicação de qualquer penalidade será garantido à contratada o direito ao contraditório e ampla defesa.

14.4. A multa poderá ser descontada dos pagamentos eventualmente devidos, ou ainda, quando for o cobrada judicialmente.

15. DA CLÁUSULA ARBITRAL

15.1. Qualquer disputa ou controvérsia relativa à interpretação ou execução deste ajuste, ou de qualquer oriunda ou associada a ele, no tocante a direitos patrimoniais disponíveis, e que não seja dirimida amigavelmente entre as partes (precedida da realização de tentativa de conciliação ou mediação), deverá resolvida de forma definitiva por 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 CÂMARA DE CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DA ADMINISTRAÇÃO (CCMA), outorgando a esta os poderes para indicar os árbitros e renunciando expressamente à jurisdição e tutela do Poder Judiciário para julgamento desses conflitos, consoante instrumento em Anexo.

15.2. Qualquer disputa ou controvérsia relativa à interpretação ou execução deste ajuste, ou de qualquer oriunda ou associada a ele, no tocante a direitos patrimoniais disponíveis, e que não seja dirimida amigavelmente entre as partes (precedida da realização de tentativa de conciliação ou mediação), deverá resolvida de forma definitiva por arbitragem, nos termos das normas de regência da CÂMARA DE CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DA ADMINISTRAÇÃO (CCMA).

15.3. A CÂMARA DE CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DA (CCMA) será composta por Procuradores do Estado, Procuradores da Assembleia Legislativa e por advogados regularmente inscritos na OAB/GO, podendo funcionar em Comissões compostas sempre em número ímpar maior ou igual a 3 (três) integrantes (árbitros), cujo sorteio se dará na forma do art. 14 da Lei Complementar Estadual nº de 24 de julho de 2018, sem prejuízo da aplicação das normas de seu Regimento Interno, onde cabível.

15.4. A sede da arbitragem e da prolação da sentença será preferencialmente a cidade de Goiânia.

15.5. O idioma da Arbitragem será a Língua Portuguesa.

15.6. A arbitragem será exclusivamente de direito, aplicando-se as normas integrantes do ordenamento jurídico ao mérito do litígio.

15.7. Aplicar-se-á ao processo arbitral o rito previsto nas normas de regência (incluso o seu Regimento Interno) da CÂMARA DE CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DA ADMINISTRAÇÃO (CCMA), na Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015, na Lei Complementar Estadual nº 144, de 24 de julho de 2018 e na Lei Estadual nº 13.800, de 18 de janeiro de 2001, constituindo a sentença título executivo vinculante entre as partes.

15.8. A sentença arbitral será de acesso público, a ser disponibilizado no sítio eletrônico oficial Procuradoria-Geral do Estado, ressalvadas as hipóteses de sigilo previstas em lei.

15.9. As partes elegem o Foro da Comarca de Goiânia para quaisquer medidas judiciais necessárias, incluindo a execução da sentença arbitral. A eventual propositura de medidas judiciais pelas partes deverá imediatamente comunicada à CÂMARA DE CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DA ADMINISTRAÇÃO (CCMA), e não implica e nem deverá ser interpretada como renúncia à arbitragem, nem afetará a existência, validade e eficácia da presente cláusula arbitral.



Documento assinado eletronicamente por **DANIELA HINHUG VILARINHO, Gerente**, em 25/04/2022, às 15:40, 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 **SERGIO GOMES DE CARVALHO, Superintendente em Substituição**, em 26/04/2022, às 07:59, 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 **000029441683** e o código CRC **F8B8485F**.

GERÊNCIA DE APOIO ADMINISTRATIVO E LOGÍSTICO
AVENIDA UNIVERSITÁRIA S/Nº, ESQUINA COM A RUA 261 - Bairro SETOR LESTE
UNIVERSITÁRIO - GOIANIA - GO - CEP 74610-250 - (62)3201-8733.



Referência: Processo nº 202200005003365



SEI 000029441683