

Secretaria de
Estado da
Administração



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
GERÊNCIA DE RELACIONAMENTO COM MUNICÍPIOS E PARCEIROS

TERMO DE REFERÊNCIA

FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO UNIDADE VAPT VUPT - ADMAR OTTO (BURITI SHOPPING) APARECIDA DE GOIÂNIA - GO

1. OBJETO

O presente contrato tem por objeto a LOCAÇÃO do imóvel localizado na Av. Rio Verde, Quadra 108-110/Área V/Lote 01-04 da Quadra 16A, Piso 01, Buriti Shopping, Sala 341, Vila São Tomaz, Aparecida de Goiânia – GO, registrado sob a matrícula nº 232.351, Livro 02, emitida em 27 de setembro de 2013 (Evento SEI nº 000028988384), 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 Admar Otto* (Buriti Shopping)- 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. A manutenção da unidade de atendimento *Vapt Vupt Admar Otto* - Buriti Shopping, no mesmo imóvel, além de economizar com gastos de transferência e adaptação em novo imóvel, conforme a parceria entre a SEAD e o empreendimento, oferecendo uma edificação de qualidade, boa localização e estrutura oferta dos serviços à população, em endereço já conhecido e local de fácil acesso, a partir de diversas formas de mobilidade urbana. É imperioso ressaltar a dificuldade em encontrar imóveis que sejam disponíveis e que atendam ao escopo do programa *Vapt Vupt*, naquela região, bem como a importância do empreendimento para o desenvolvimento não só da região, como da cidade de Aparecida de Goiânia e de como o empreendimento é uma referência para a população daquela municipalidade, com uma infraestrutura adequada e fácil acesso por vários meios diferentes de transporte.

Conforme conteúdo do Relatório 008 (000023748204), as discussões para renovação do contrato de Locação nº. 023/2017, que possui vigência até 02/06/2022, foram iniciadas em 17/09/2021. Preliminarmente, a Administração foi informada que empreendimento está alterando a disposição de algumas lojas no layout do shopping e que pretendem fazer um corredor com lojas âncoras, além de um grande e moderno prédio para abrigar o Banco e questionaram sobre a possibilidade de alteração no local de implantação do *Vapt Vupt* para a loja onde hoje se encontra a loja de departamentos Riachuelo, informando que a área é maior. Também é mister registrar que os empreendedores fizeram uma menção ao sucateamento da unidade e de seus problemas com atrasos de pagamento dos condôminos do empreendimento, além de situar a dificuldade de realizar o reajuste nos valores de locação junto ao

Estado de Goiás, o que os levaram a registrar os valores que deveriam ser acrescidos por eles, como uma tabela de passivos. Em seguida, em acordo com o conteúdo do Relatório 010 (000024657867), da data de 22 de setembro de 2021, houve o acerto sobre a transferência da unidade *Vapt Vupt* para a loja onde encontra-se situada atualmente Riachuelo, ficando verbalmente acordado que, até o final da vigência do atual contato, que finda em 01/06/22, a entrega do ponto comercial nos moldes constantes no projeto. Novamente, é mister destacar que os empreendedores questionaram acerca da possibilidade de receberem os valores retroativos de reajustes anuais que não foram pagos à época, encaminhados via Planilha de Inadimplência, novamente.

Após a elaboração do Laudo de Vistoria e Avaliação do imóvel (000026458600), deu-se o início dos debates acerca dos valores para a nova avença e a Administração do empreendimento informou que na data de 17/02/2022 realizariam uma reunião com a direção da loja *Riachuelo*, onde será tratada a possibilidade dessa troca de lojas. Há o interesse da Administração Pública pelo fato da loja ser menor, mas ficou registrada a preocupação em relação à demora nessa troca, uma vez que o contrato está próximo do seu vencimento, conforme conteúdo do Relatório 007 (000027653610). Dessa feita, é imperioso ressaltar que a Administração Pública deixou registrado o valor que é possível ao Estado pagar, visto a vinculação legal com o Laudo em tela, que apresenta como valores médios R\$21,11 por m², totalizando a quantia de R\$ 23.882,17 (vinte e três mil oitocentos e oitenta e dois reais e dezessete centavos) e como valores máximos R\$24,28 m², ou R\$ 27.468,45 (vinte e sete mil quatrocentos e sessenta e oito reais e quarenta e cinco centavos), para uma metragem do imóvel de 1.131,32 m², com base no Laudo de Avaliação. Os empreendedores mostraram interesse somente nos valores referentes à R\$24,28 o m², não concordando com os valores médios e informaram que trabalhariam com o valor limite do Laudo de Avaliação feito pelo Estado, porque gostaria de receber uma compensação financeira, para equalizar os valores daquilo que consideram ser valores passivos, encaminhados via Planilha de Inadimplência, mas que levariam ao conselho gestor a proposta de valor média, contida no laudo.

Em 23 de fevereiro de 2022, em reunião contida no Relatório 008 (000027855129), solicitada a pedido da Administração do Shopping, quando, em substituição da formalização das justificativas propostas na última reunião, a equipe do shopping trouxe uma nova proposição. Informaram inicialmente que a reunião com a *Riachuelo* não foi frutífera e que não chegaram a um acordo. Porém, surgiu a possibilidade, na qual os mesmos tem uma maior autonomia para negociar os valores, baseada na transferência do *Vapt Vupt* para a loja da Academia *Smart Fit* que fica no térreo do Shopping. O imóvel hoje compreende uma área de 939,82 m² que atende os interesses da Administração Pública em reduzir o imóvel da nova Unidade e que permite um acesso interno do empreendimento e outro, pela parte de fora, no estacionamento. Também reforçaram a ideia da proximidade com o corredor que dá acesso direto à Avenida Rio Verde, facilitando a utilização de transporte público pela população que utiliza o serviço e da utilização direta de 220 vagas cobertas de veículos no estacionamento. O imóvel ficaria disponível em 06 (seis) meses, devido à adequação que o empreendimento realizará para abrigar a nova loja que servirá à Academia, o que levou à Administração Pública a propor a renovação contratual em tela pelo prazo de 12 (doze) meses, com o escopo de manter a regularidade da avença, para que haja prazo hábil e seja possível a liberação do imóvel que hoje está em uso pela Academia e sua adequação para mudança futura, sem a suspensão dos atendimentos na Unidade *Vapt Vupt*, o que também é uma vantagem à Administração e resguarda o Interesse Público inerente.

Ainda, mesmo sabendo que a administração pública tem despendido significativos 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, apesar de possuir estabelecimentos com infraestrutura necessária que se amoldam ao interesse regular da administração (shopping centers, galerias, estações de transporte público, estabelecimento de empresas e entidades públicas etc.) disponíveis, naquela região específica, apresenta uma diminuta oferta de imóveis naquela especificação necessária e o empreendimento informa a impossibilidade de atendimento do pedido de comodato, por sua administração considerar inviável à realidade financeira atual.

Porém, é salutar ressaltar que, além do fato de não ter sido aceita pelo empreendimento a realidade estabelecida em Goiânia com os comodatos nos shoppings centers e de haver uma dificuldade em encontrar na região um imóvel no tamanho e destinação exigidas para contemplar a ação em comento e, mais ainda, apesar das parcerias exitosas com muitos 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\$ 23.882,17 (vinte e três mil, oitocentos e oitenta e dois reais e dezessete centavos), 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 Av. Rio Verde, Quadra 108-110/Área V/Lote 01-04 da Quadra 16A, Piso 01, Buriti Shopping, Sala 341, Vila São Tomaz, Aparecida de Goiânia – GO, com intuito de transferir a unidade do Programa <i>Vapt Vupt</i> para o local.	12 meses	R\$ 23.882,17	R\$ 286.586,04
TOTAL ESTIMADO				R\$ 286.586,04

O valor mensal estimado para esta contratação é de **R\$ 23.882,17 (vinte e três mil, oitocentos e oitenta e dois reais e dezessete centavos)**, totalizando **286.586,04 (duzentos e oitenta e seis mil quinhentos e oitenta e seis reais e quatro centavos)**, para um período de **12 (doze) 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 da empresa **BURITI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº **01.045.156/0001-51** em sua conta bancária (000028988384).

4. DA VIGÊNCIA

De comum acordo, estipula-se a vigência do presente contrato para um período de **12 (doze) 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. Arcar com o pagamento do aluguel, no valor mensal de R\$ 23.882,17 (vinte e três mil, oitocentos e oitenta e dois reais e dezessete centavos);
2. Responsabilizar-se pelo mobiliário e equipamentos de informática da unidade;
3. Elaborar todos os projetos complementares necessários, como Estrutural, Hidráulico e Combate ao Incêndio;

4. Providenciar a aquisição de sinalização visual interna e externa de acordo com o quantitativo e especificações anexo;
5. Instalar e realizar manutenção da climatização da Unidade;
6. Custear despesas provenientes das faturas de fornecimento de energia elétrica;
7. Fornecer os serviços de Segurança e Limpeza do imóvel;
8. Realizar as obras de manutenção do imóvel necessárias à reparação de deteriorações resultantes de seu uso, notadamente as que envolvam itens de segurança;
9. Realizar as recargas de extintores de incêndio conforme quantitativos e especificações de projeto de combate ao incêndio elaborado;
10. 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 nesse caderno de intenções;
2. Arcar com as despesas de condomínio, fundo de promoção, IPTU ou rateios de despesas e impostos incidentes contra incêndio, considerando que os encargos mencionados já estão inclusos no valor total pago pela locatária à locadora;
3. Incorrer nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção, reforma ou pela correção de falhas ocorridas na parte estrutural da 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 do Shopping;
6. Responsabilizar-se pelas questões referentes às partes estruturais do edifício, inclusive com as taxas de liberação de alvarás, se e quando necessário do Shopping;
7. Ter ciência do imperativo legal expresso nos 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.

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 2022.

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.

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 17/05/2022, às 16:01, 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 18/05/2022, às 19:10, 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 **000030154639** e o código CRC **95687E07**.

GERÊNCIA DE RELACIONAMENTO COM MUNICÍPIOS E PARCEIROS
RUA 82 400, ED. PALÁCIO PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA, 7º ANDAR - Bairro SETOR
CENTRAL - GOIANIA - GO - CEP 74015-908 - (32)3201-8783.



Referência: Processo nº 202100005015410



SEI 000030154639