



ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA

CONTRATO Nº 043 / 2020

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DE GOIÁS, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO, E DE OUTRO LADO, O PROPRIETÁRIO SAUL ROGÉRIO FILHO, NA FORMA ABAIXO:**

O **ESTADO DE GOIÁS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 01.409.580/0001-38, neste ato representado nos termos do § 2º do artigo 47 da Lei Complementar nº 58/2006, alterada pela Lei Complementar nº 106/2006, pelo Procurador-Chefe da Procuradoria Setorial da SEAD, nomeado pelo Decreto de 18 de outubro de 2019 (Diário Oficial/GO nº 23.162), **DR. PHILIPPE DALL'AGNOL**, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta Capital, inscrito na OAB/GO sob o nº 29.395 e CPF/MF nº 008.853.511-85, com a interveniência da **SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.476.034/0001-82, com sede na Rua 82, nº 400, 7º andar, no Palácio Pedro Ludovico Teixeira, Setor Sul, nesta Capital, ora representada por seu titular **BRUNO MAGALHÃES D'ABADIA**, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta Capital, Cédula de Identidade nº 460.250-1 DGPC/GO e CPF/MF nº 010.134.721-95, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIO** e, do outro lado, o proprietário **SAUL ROGÉRIO FILHO**, brasileiro, casado, residente e domiciliado em Jaraguá (GO), Cédula de Identidade nº 996.769 DGPC/GO e CPF/MF nº 215.241.141-20, denominado **LOCADOR**, resolvem firmar o presente contrato, objeto do Processo Administrativo nº 202000005010522, sujeito aos preceitos da Dispensa de Licitação nº 033/2020, sob a égide do artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/1993, Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro), suas posteriores alterações bem como normas vigentes à matéria, e o que se segue:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente instrumento tem por objeto a locação do imóvel situado na Avenida Cristovão Colombo de Freitas, Quadra 04, Lote 10, Setor Aeroporto, Jaraguá (GO), registrado sob a matrícula nº 7.033, para sediar Unidade de Atendimento do Vapt Vupt, naquela localidade.

#### CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR E DA FORMA DE REAJUSTE

2.1. O valor do aluguel mensal será de R\$ 6.773,65 (seis mil e setecentos e setenta e três



**ESTADO DE GOIÁS**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO**  
**SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA**

reais e sessenta e cinco centavos), o valor total para o prazo de 60 (sessenta) meses é de R\$ 406.419,00 (quatrocentos e seis mil e quatrocentos e dezenove reais).

**2.2.** Fica acordado entre as partes que o valor do aluguel mensal é fixo e irrevogável durante os primeiros 12 (doze) meses de vigência do contrato de locação, após, o valor poderá ser reajustado anualmente por acordo entre as partes. Para referência de reajuste será adotado o índice mais vantajoso para a Administração Pública.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA**

**3.1.** 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 artigo 24, da Lei Federal nº 8.666/1993 e suas posteriores alterações.

### **CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**4.1.** As despesas decorrentes da execução do presente contrato, correrão no presente exercício, à conta da Dotação Orçamentária nº 2020.18.01.04.122.1014.2051.03, conforme Nota de Empenho (DUEOF) nº 00117, de 24/11/2020, no valor de R\$ 5.418,92 (cinco mil e quatrocentos e dezoito reais e noventa e dois centavos), emitida pela Secretaria de Estado da Administração - SEAD, e nos exercícios subsequentes sob dotações orçamentárias apropriadas da SEAD a ser indicada.

**4.2.** O empenho e os respectivos pagamentos dos aluguéis, deverão ser feitos em nome de SAUL ROGÉRIO FILHO, CPF nº 215.241.141-20.

### **CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**5.1.** Cumprir com as obrigações previstas no Caderno de Intenções.

**5.2.** Arcar com despesas de condomínio, fundo de promoção, IPTU ou rateios de despesas e impostos incidentes contra incêndio.

**5.3.** 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, a presente locação.

**5.4.** Submeter à 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.

**5.5.** Realizará reparos na cobertura (telhado, calhas e rufos) da Unidade para conter



ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA

vazamentos de água de chuva, devendo ser acompanhada de um Parecer Técnico e emitida ART que constará a perfeita funcionalidade do sistema de captação de águas pluviais, a fim de que toda estrutura esteja protegida, garantindo segurança e conforto aos servidores e cidadãos que utilizam dos serviços prestados na Unidade.

5.6. Realizará reparo na calçada a qual dá acesso a Unidade e a construção de rota de fuga com a sinalização de saída de emergência e instalação de guarda-corpo, conforme relatório de inspeção expedido pelo CBM-GO.

5.7. Atender às normas de segurança emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato incluindo o sistema de combate a incêndio e Alvará de Funcionamento da Unidade.

5.8. Responsabilizar-se pelas questões estruturais do edifício, inclusive com as taxas de liberação de alvarás, se e quando necessário.

5.9. Vide artigo 55, inciso XIII da Lei Federal nº 8.666/1993 e artigo 22, da Lei Federal nº 8.245/1991.

5.10. O locador, ao final do contrato, receberá o imóvel nas condições em que se encontrar, ressalvados danos decorrentes do uso indevido.

#### CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

6.1. Cumprir com as obrigações previstas no Caderno de Intenções.

6.2. O pagamento das despesas de consumo de energia elétrica, iluminação pública, água e esgoto.

6.3. Realizar a manutenção do sistema de climatização da Unidade.

6.4. Disponibilizará equipe de profissionais para serviços de vigilância armada ou monitorada, período diurno e noturno.

6.5. Manterá durante a vigência do presente contrato de locação a forma e a destinação do imóvel sem descaracterizá-lo, salvo alteração imposta pelo Poder Público.

6.6. Realizará a manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado.

6.7. Restituir o imóvel quando finda a locação, conforme laudo de vistoria preliminar, ressalvando as deteriorações decorrentes de seu uso normal.



ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA

### CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. O locatário obriga-se a destinar o imóvel, objeto deste contrato, ao funcionamento de Unidade de Atendimento ao Público (Vapt Vupt), sendo vedada a transferência da locação a qualquer título, salvo com prévio consentimento escrito do locador.

### CLÁUSULA OITAVA - DA VISTORIA DO IMÓVEL

8.1. O locatário e o locador realizarão conjuntamente, logo após o cumprimento do Caderno de Encargos, de responsabilidade da Administração e do empreendedor, o Laudo de Vistoria do Imóvel, atestando as condições em que foi recebido para uso, sendo a mesma realizada a cada 12 (doze) meses, para atestar que o imóvel continua dentro dos parâmetros estabelecidos.

### CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO

9.1. O locatário, por razões de interesse público, devidamente justificada, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei Federal nº 8.666/1993, 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 a locadora, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

9.2. 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 as obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se a locatária preferir aguardar que, sob a responsabilidade do locador, se restaurarem, se for o caso, as condições de uso anteriormente apresentadas pelo imóvel.

9.3. 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.

9.4. O contrato findará em 03 (três) meses, da data da assinatura, caso o locador não realize as ações preventivas e corretivas no imóvel, constantes na Cláusula Quinta – Das Obrigações do Locador.

### CLÁUSULA DÉCIMA - DAS MODIFICAÇÕES DO IMÓVEL

10.1. 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 artigo 1.219 do Código Civil Brasileiro.



**ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA**

10.2. 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 artigo 576 do Código Civil Brasileiro, obrigando-se ainda, à locação os sucessores das partes contratantes.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

11.1. 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 artigo 576 do Código Civil Brasileiro.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA GESTÃO DO CONTRATO**

12.1. Não obstante o locador seja o único e exclusivo responsável pela locação, a Administração reserva-se ao direito de, sem que de qualquer forma restrinja a plenitude desta responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre a locação, diretamente ou por prepostos designados.

12.2. 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 artigo 67 da Lei Federal nº 8.666/1993, e artigos 51 e 52 da Lei Estadual nº 17.928/2012.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS SANÇÕES E PENALIDADES**

13.1. A aplicação de sanções obedecerá às disposições dos artigos 77 a 83 da Lei Estadual nº 17.928/2012 e dos artigos 86 a 88 da Lei Federal nº 8.666/1993.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA CORRESPONDÊNCIA ENTRE AS PARTES**

14.1. Os atos de comunicação entre as partes relativas à execução deste contrato serão formalizados através de documento escrito, obedecendo ao previsto no artigo 26 da Lei Estadual nº 13.800/2001.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

15.1. O presente instrumento será regido pela Lei Federal nº 8.666/1993 e, no que couber, pela Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), Lei nº 10.406/2002 (Código



ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA

Civil Brasileiro), Lei Estadual nº 13.800/2001, Lei Estadual nº 17.928/2012 e Lei Estadual nº 20.489/2019.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO

16.1. 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.

### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. 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, o locatário fazer a reposição por sua conta, responsabilizando-se por aluguéis, tributos e encargos até a conclusão da obra.

17.2. O locador, por si ou por preposto, poderá visitar o imóvel, durante a locação, para verificar o exato cumprimento das Cláusulas do Contrato.

### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO, DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA E DO FORO

18.1. As controvérsias eventualmente surgidas quanto à formalização, execução ou encerramento do ajuste decorrentes deste contrato, serão submetidas à tentativa de conciliação ou mediação no âmbito da Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem da Administração Estadual (CCMA), 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.

18.2. 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, consoante instrumento em anexo.

18.3. 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.

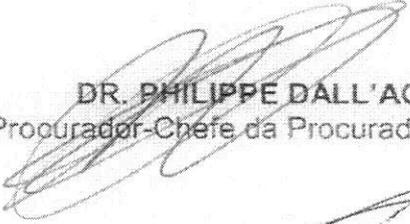


ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA

E. por estarem assim acordados, firmam as partes com as testemunhas abaixo, o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito.

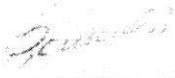
GABINETE DO SECRETÁRIO DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO, em Goiânia (GO),  
aos 07 dias do mês de dezembro de 2020.

Pelo LOCATÁRIO:

  
DR. PHILIPPE DALL'AGNOL  
Procurador-Chefe da Procuradoria Setorial

  
BRUNO MAGALHÃES D'ABADIA  
Secretário de Estado da Administração

Pelo LOCADOR:

  
SAUL ROGÉRIO FILHO  
Proprietário

TESTEMUNHAS:

1. \_\_\_\_\_ CPF nº \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ CPF nº \_\_\_\_\_



ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA

ANEXO I AO CONTRATO Nº 043 / 2020

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DE GOIÁS, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO, E DE OUTRO LADO, O PROPRIETÁRIO SAUL ROGÉRIO FILHO, NA FORMA ABAIXO:**

1. Qualquer disputa ou controvérsia relativa à interpretação ou execução deste ajuste, ou de qualquer forma 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 ser resolvida de forma definitiva por arbitragem, nos termos das normas de regência da CÂMARA DE CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DA ADMINISTRAÇÃO ESTADUAL (CCMA).
2. A CÂMARA DE CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DA ADMINISTRAÇÃO ESTADUAL (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 114, de 24 de julho de 2018, sem prejuízo da aplicação das normas de seu Regimento Interno, onde cabível.
3. A sede da arbitragem e da prolação da sentença será preferencialmente a cidade de Goiânia.
4. O idioma da Arbitragem será a Língua Portuguesa.
5. A arbitragem será exclusivamente de direito, aplicando-se as normas integrantes do ordenamento jurídico ao mérito do litígio.
6. Aplicar-se-á ao processo arbitral o rito previsto nas normas de regência (inclusive o seu Regimento Interno) da CÂMARA DE CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DA ADMINISTRAÇÃO ESTADUAL (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.
7. A sentença arbitral será de acesso público, a ser disponibilizado no sítio eletrônico oficial da Procuradoria-Geral do Estado, ressalvadas as hipóteses de sigilo previstas em lei.



ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA

8. 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 ser imediatamente comunicada à CÂMARA DE CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DA ADMINISTRAÇÃO ESTADUAL (CCMA), e não implica e nem deverá ser interpretada como renúncia à arbitragem, nem afetará a existência, validade e eficácia da presente cláusula arbitral.

GABINETE DO SECRETÁRIO DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO, em Goiânia (GO),  
aos 07 dias do mês de dezembro de 2020.

Pelo LOCATÁRIO:

  
**DR. PHILIPPE DALL'AGNOL**  
Procurador-Chefe da Procuradoria Setorial

  
**BRUNO MAGALHÃES D'ABADIA**  
Secretário de Estado da Administração

Pelo LOCADOR:

  
**SAUL ROGÉRIO FILHO**  
Proprietário

TESTEMUNHAS:

1. \_\_\_\_\_ CPF nº \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_ CPF nº \_\_\_\_\_