



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

1

CONTRATO Nº 029 / 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, OS PROPRIETÁRIOS CARLOS ALBERTO ANDRADE OLIVEIRA E JACQUELINE FLORES OLIVEIRA, 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, os proprietários **CARLOS ALBERTO ANDRADE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, Cédula de Identidade nº 126.512-8 SSP/GO e CPF/MF nº 251.204.411-49 e **JACQUELINE FLORES OLIVEIRA**, brasileira, casada, Cédula de Identidade nº 166.946-6 SSP/GO e CPF/MF nº 003.940.791-83, residentes e domiciliados no Município de Goianira (GO), denominados **LOCADORES**, resolvem firmar o presente contrato, objeto do Processo Administrativo nº 201800005017490, sujeito aos preceitos da Dispensa de Licitação nº 026/2020, 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 de uso comercial, situado na Avenida Goiás, nº 249, Setor Central, Goianira (GO), onde encontra-se instalada a Unidade do Vapt Vupt, naquela localidade.

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

2.1. O valor do aluguel mensal será de R\$ 4.490,51 (quatro mil e quatrocentos e noventa reais e cinquenta e um centavos), o valor total para o prazo de 48 (quarenta e oito) meses é de R\$ 215.544,48 (duzentos e quinze mil e quinhentos e quarenta e quatro reais e quarenta e oito centavos).



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

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 48 (quarenta e oito) 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 00102, de 22/09/2020, no valor de R\$ 13.471,53 (treze mil e quatrocentos e setenta e um reais e cinquenta e três 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 Carlos Alberto Andrade Oliveira, CPF nº 251.204.411-49.

### CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES

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

5.2. Incorrer 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, à presente locação, inclusive, com a reforma interna da Unidade (pintura interna) para a renovação do contrato de locação.

5.3. 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.

5.4. Atender às normas de segurança emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato, incluindo alteração no sistema de combate a incêndio e entrega da emissão do CERCON.

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



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

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

#### **CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

6.1. O pagamento das despesas de consumo de energia elétrica, iluminação pública, água, esgoto, telefone.

6.2. Conservar o imóvel locado e realizar nele, por sua conta, obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que provenientes de seu uso normal, e não estrutural.

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

6.4. Fazer manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado.

6.5. Fazer manutenção dos aparelhos de ar condicionado instalados na Unidade.

#### **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 dos locadores.

#### **CLÁUSULA OITAVA - DA VISTORIA DO IMÓVEL**

8.1. O locatário e os locadores 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 os locadores, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

9.2. No caso de fato ou ato, estranho a 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 a locatária preferir aguardar que, sob a responsabilidade do locador, se restaurarem, se for o caso, as condições de uso anteriormente apresentadas pelo imóvel.



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

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.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DAS MODIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

10.1. Os locadores autorizarão 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.

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 os locadores sejam os únicos e exclusivos responsáveis 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.



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

**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 Federal nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro), Lei Estadual nº 13.800/2001 e Lei Estadual nº 17.928/2012.

**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 dos locadores. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao imóvel, renunciando o locatário, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier aos locadores 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. Os locadores, por si ou por preposto, poderão 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



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

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.

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 29 dias do mês de setembro de 2020.

Pelo LOCATÁRIO:

PHILIPPE DALL Assinado de forma digital  
por PHILIPPE DALL  
AGNOL:008853 AGNOL:00885351185  
51185 Dados: 2020.09.29  
17:32:50 -03'00'  
**DR. PHILIPPE DALL'AGNOL**  
Procurador – Chefe da Procuradoria Setorial

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

Pelos LOCADORES:

  
**CARLOS ALBERTO ANDRADE OLIVEIRA**  
Proprietário

  
**JACQUELINE FLORES OLIVEIRA**  
Proprietária

TESTEMUNHAS:

1. \_\_\_\_\_ CPF nº \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ CPF nº \_\_\_\_\_



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

ANEXO I AO CONTRATO Nº 029 / 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, OS PROPRIETÁRIOS CARLOS  
ALBERTO ANDRADE OLIVEIRA E JACQUELINE  
FLORES OLIVEIRA, 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 (incluso 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 29 dias do mês de setembro de 2020.

Pelo **LOCATÁRIO**:

PHILIPPE DALL  
AGNOL:00885351  
185

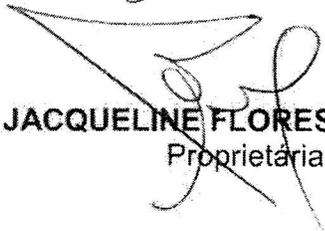
Assinado de forma digital por  
PHILIPPE DALL  
AGNOL:00885351185  
Dados: 2020.09.29 17:33:24  
-03'00'

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

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

Pelos **LOCADORES**:

  
**CARLOS ALBERTO ANDRADE OLIVEIRA**  
Proprietário

  
**JACQUELINE FLORES OLIVEIRA**  
Proprietária

**TESTEMUNHAS:**

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