



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

CONTRATO Nº 013 / 2021

**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 JOSÉ ANTÔNIO DA
SILVA JÚNIOR, 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 **LOCATÁRIA** e, do outro lado, o proprietário **JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA JÚNIOR**, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado em Aparecida de Goiânia (GO), Cédula de Identidade nº 115.747-8 SSP/GO e CPF/MF nº 219.951.251-72 denominado **LOCADOR**, resolvem firmar o presente contrato, objeto do Processo Administrativo nº 201900005007970, sujeito aos preceitos da Dispensa de Licitação nº 006/2021, 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 localizado na Avenida Igualdade, Quadra 88, Lotes 18 e 19, Setor Garavelo, Aparecida de Goiânia (GO), com área de 630 m², registrado sob a matrícula nº 183.631, para sediar a 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\$ 5.000,00 (cinco mil reais), o valor total para o prazo de 60 (sessenta) meses é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).



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 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de sua assinatura, de acordo com o que estabelece as 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 2021.18.01.04.122.1014.2051.03, conforme Nota de Empenho (DUEOF) nº 00078, de 23 / 02 / 2021, no valor de R\$ 50.833,33 (cinquenta mil e oitocentos e trinta e três reais e trinta 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 José Antônio da Silva Júnior, CPF nº 219.951.251-72.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

5.1. Atender o Caderno de Encargos e Memorial Descritivo.

5.1.1. Executar os projetos, conforme Memorial Descritivo, e fazer a manutenção da rede elétrica e iluminação (substituindo as lâmpadas "queimadas", conforme potência necessária).

5.1.2. Fazer a manutenção corretiva dos aparelhos de ar-condicionado e de drenos, se de sua propriedade.

5.1.3. Atender às normas de segurança e acessibilidade emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato pretendido, incluindo Sistema de Combate a Incêndio (projeto e execução) (CERCON) e recarga dos extintores, sempre que vencidas as validades.

5.1.4. Executar a programação Visual (conforme especificado).



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

- 5.1.5. Executar a programação Visual Tátil conforme NBR 16.537 de junho de 2016.
- 5.1.6. Adquirir e disponibilizar um Fogão Elétrico de Indução Magnética Vitrocerâmico, com duas bocas, sendo uma de 1200W e outra de 1800W.
- 5.1.7. Adquirir um Kit “Caçarolas por indução” com 3 peças.
- 5.1.8. Zelar pela conservação do imóvel, realizando manutenção das obras necessárias à reparação de deteriorações resultantes, notadamente as que envolvam itens de segurança.
- 5.1.9. Realizar nova pintura das paredes, esquadrias e estruturas metálicas pertencentes ao Condomínio *Vapt Vupt*, sempre que se fizer necessário.
- 5.2. Arcar com as despesas de condomínio, fundo de promoção, IPTU ou rateios de despesas e impostos incidentes contra incêndio.
- 5.3. Submeterá 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.
- 5.4. Atender às normas de segurança emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação, objeto do contrato, incluindo o sistema de combate a incêndio, possibilitando a emissão do CERCON pelo Corpo de Bombeiros Militar.
- 5.5. Responsabilizar-se pelas questões estruturais do edifício, inclusive com as taxas de liberação de alvarás, se e quando necessário.
- 5.6. Vide artigo 55, inciso XIII da Lei Federal nº 8.666/1993 e artigo 22 da Lei nº 8.245/1991.
- 5.7. 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 DA LOCATÁRIA

- 6.1. Cumprir com as obrigações previstas no Caderno de Encargos e Memorial Descritivo.
- 6.1.1. Elaborar os Projetos Arquitetônico (com base na planta baixa encaminhada), Elétrico (com a respectiva carga de ar-condicionado), Lógico e Programação Visual e Programação Visual Tátil.
- 6.1.2. Acompanhar a execução dos Projetos.



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

- 6.1.3. Fiscalizar a qualidade dos materiais utilizados.
- 6.1.4. Executar a transferência do mobiliário da atual Unidade para o Centro Comercial.
- 6.2. Custear despesas provenientes de fatura (individualizada) de água/ esgoto, energia elétrica e telefone.
- 6.3. Fornecer o serviço de limpeza.
- 6.4. Realizar manutenção corretiva e preventiva nos aparelhos de ar condicionado.
- 6.5. Conservar o imóvel locado e realizar nele, por sua conta, obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.
- 6.6. Restituir o imóvel quando finda a locação, conforme laudo de vistoria preliminar, ressaltando as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. A locatária 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. A locatária e o locador realizarão conjuntamente, logo após o cumprimento do Caderno de Intenções, 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. A locatária, 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 o locador, 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



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

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.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS MODIFICAÇÕES DO IMÓVEL

10.1. O locador autorizará por escrito a locatária 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 a locatária 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 pela locatária, 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



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

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 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 a locatária, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier ao locador que tudo seja repostado no anterior estado, cabendo, neste caso, a locatária 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.



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

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.

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 12 dias do mês de março de 2021.

Pela **LOCATÁRIA**:

TOMAZ AQUINO DA SILVA
 Assinado de forma digital por
 TOMAZ AQUINO DA SILVA
 JUNIOR:87872943115
 Dados: 2021.03.12 16:48:26 -03'00'

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


BRUNO MAGALHÃES D'ABADIA
 Secretário de Estado da Administração

Pelo **LOCADOR**:


JOSÉ ANTÔNIO D. SILVA JÚNIOR
 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 013 / 2021

**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 JOSÉ ANTÔNIO DA
SILVA JÚNIOR, 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 12 dias do mês de março de 2021.

Pela **LOCATÁRIA**:

TOMAZ AQUINO DA SILVA
JUNIOR:87872943115

Assinado de forma digital por
TOMAZ AQUINO DA SILVA
JUNIOR:87872943115
Dados: 2021.03.12 16:48:57 -03'00'

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

BRUNO MAGALHÃES D'ABADIA
Secretário de Estado da Administração

Pelo **LOCADOR**:

JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA JÚNIOR
Proprietário

TESTEMUNHAS:

1. _____ CPF nº _____
2. _____ CPF nº _____