



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

CONTRATO Nº 020 / 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, OS PROPRIETÁRIOS CARLOS ROBERTO ÁVILA PESSOA E CÁSSIO PELET PESSOA, NA FORMA ABAIXO:**

O **ESTADO DE GOIÁS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.409.580/0001-38, neste ato representado nos termos do § 2º do artigo 47 da Lei Complementar nº 058/2006, alterada pela Lei Complementar nº 106/2006, pelo Procurador-Chefe da Procuradoria Setorial da SEAD, nomeado através do Decreto de 01 de março de 2021, Protocolo 219569, **DR. TOMAZ AQUINO DA SILVA JÚNIOR**, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta Capital, inscrito na OAB/GO sob o nº 23.510 e CPF/MF nº 878.729.431-15, 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 **CARLOS ROBERTO ÁVILA PESSOA**, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado em Mozarlândia (GO), Cédula de Identidade nº 897.054 SSP/MG e CPF/MF nº 232.871.871-04 e o proprietário **CÁSSIO PELET PESSOA**, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado em Mozarlândia (GO), Cédula de Identidade nº MG 12.454.638 SSP/MG e CPF/MF nº 013.677.151-30, denominados **LOCADORES**, resolvem firmar o presente contrato, objeto do Processo Administrativo nº 202000005028669, sujeito aos preceitos da Dispensa de Licitação nº 010/2021, 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 Rua 01, Quadra 06, Lotes 03 e 04, Sala 01, Setor Santa Mônica, Mozarlândia (GO), registrado sob a matrícula nº R-4-M-1812 e R-2-M-1832, para sediar a Unidade do *Vapt Vupt* na referida cidade.

Gerência de Compras Governamentais  
Palácio Pedro Ludovico Teixeira - Rua 82 nº 400, 7º andar, Setor Sul, Goiânia (GO)  
CEP 74.015-908 - Telefone (62) 3201-5785



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

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

2.1. O valor do aluguel mensal será de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), o valor total para o prazo de 60 (sessenta) meses é de R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil 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, conforme determina a Lei Federal nº 8.666/1993, artigo 55, inciso III, combinado com a Lei Estadual nº 17.928/2012, artigos 41 a 45.

## 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 00140, de 15/03/2021, no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), 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 Roberto Ávila Pessoa, CPF nº 232.871.871-04 e Cássio Pelet Pessoa, CPF nº 013.677.151-30.

## CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES

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

5.2. Realizar todas as adequações no imóvel conforme Memorial Descritivo.

5.3. Realizar a pintura do imóvel, entregando o imóvel pronto para o uso.

5.4. Disponibilizar 02 (dois) climatizadores em pleno funcionamento.



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

5.5. Arcar com despesas de IPTU.

5.6. Arcar com o pagamento de energia elétrica, iluminação pública, água e esgoto, até a transferência de titularidade.

5.7. 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.

5.8. 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.

5.9. 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.

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

5.11. Apresentar à Gerência de Implantação e Manutenção, a documentação de titularidade do imóvel completa e regular, bem como a ART das obras previstas no Caderno de Intenções, devidamente assinada por profissional competente.

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

5.13. 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 Intenções.

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

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

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

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



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

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

6.7. 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 dos locadores.

### CLÁUSULA OITAVA - DA VISTORIA DO IMÓVEL

8.1. A locatária e os locadores 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 os locadores, 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 dos locadores, 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. Os locadores autorizarão por escrito a locatária a efetuar no imóvel que receberá em locação as modificações e benfeitorias que julgarem convenientes, desde que não afetem

0440



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

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 os locadores 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 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 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 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.



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

**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 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 a locatária, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier aos locadores 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. 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 poderes para indicar os árbitros e renunciando expressamente à jurisdição e tutela do Poder Judiciário para julgamento desses conflitos, consoante instrumento em anexo.



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

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 30 dias do mês de maio de 2021.

Pela **LOCATÁRIA**:

TOMAZ AQUINO DA SILVA JUNIOR:87872943115  
Assinado de forma digital por TOMAZ AQUINO DA SILVA JUNIOR:87872943115  
Dados: 2021.03.30 16:42:11 -03'00'

**DR. TOMAZ AQUINO DA SILVA JÚNIOR**  
Procurador-Chefe da Procuradoria Setorial

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

Pelos **LOCADORES**:

**CARLOS ROBERTO ÁVILA PESSOA**  
Proprietário

**CÁSSIO PELET PESSOA**  
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 020 / 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, OS PROPRIETÁRIOS CARLOS ROBERTO ÁVILA PESSOA E CÁSSIO PELET PESSOA, 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.

*Caro*





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 30 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: 2021.03.30 16:42:53 -03'00'  
JUNIOR:87872943115

**DR. TOMAZ AQUINO DA SILVA JÚNIOR**  
Procurador-Chefe da Procuradoria Setorial

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

Pelos **LOCADORES**:

**CARLOS ROBERTO ÁVILA PESSOA**  
Proprietário

**CÁSSIO PELET PESSOA**  
Proprietário

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_ CPF nº \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ CPF nº \_\_\_\_\_