



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

CONTRATO Nº 024 / 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 SALIM ELIAS BITAR, 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 **SALIM ELIAS BITAR**, brasileiro, viúvo, empresário, residente e domiciliado em Goiânia (GO), Cédula de Identidade nº 163.430 DGPC/GO e CPF/MF nº 090.003.136-00, representado por sua procuradora e administradora **DONALDO IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 25.024.027/0001-45, registrada no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 5ª Região sob o nº J-10469, com sede na Avenida 85, nº 385, Setor Sul, Goiânia (GO), através do Sr. **DONALDO ALVES PEDROSA**, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, residente e domiciliado em Goiânia (GO), Cédula de Identidade nº 128.436-5 SSP/GO e CPF/MF nº 268.718.071-87, denominado **LOCADOR**, resolvem firmar o presente contrato, objeto do Processo Administrativo nº 20200005010928, sujeito aos preceitos da Dispensa de Licitação nº 016/2021, 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 situado à Avenida Central, nº 820, Área 07, Setor Empresarial, Goiânia (GO), com área útil de aproximadamente 1.800 m², visando o atendimento da Secretaria de Estado da Administração - SEAD.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR E DA FORMA DE REAJUSTE

2.1. O valor do aluguel mensal será de R\$ 14.430,30 (quatorze mil e quatrocentos e trinta reais e trinta centavos), o valor total para o prazo de 20 (vinte) meses é de R\$ 288.606,00 (duzentos e oitenta e oito mil e seiscentos e seis reais).

2.2. Até que seja expedido o Certificado de Conformidade pelo Corpo de Bombeiros Militar do



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

Estado de Goiás – CERCON, o valor da locação terá um desconto de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais) mensais, sendo o valor pago nesse período de R\$ 11.130,30 (onze mil e cento e trinta reais e trinta centavos) mensais.

2.3. Fica acordado entre as partes que o pagamento do aluguel ocorrerá a cada 30 (trinta) dias a partir da outorga do contrato, através de crédito na seguinte conta: Caixa Econômica Federal (104), Agência 0996, Conta Poupança 000880330785-9, de titularidade do Sr. Salim Elias Bitar, CPF nº 090.003.136-00.

2.4. O não pagamento dos aluguéis e encargos em seu vencimento, tornará a locatária obrigada a pagar os valores principais, acrescidos de atualização monetária, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento) sob o valor devido (artigo 9º do Decreto nº 22.626/33).

2.5. Fica acordado entre as partes que o valor do aluguel mensal é fixo e irreajustável 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 8.666/1991, 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 20 (vinte) 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, prorrogável, nas formas da Lei Federal nº 8.666/1993.

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 2021.18.01.04.122.4200.4243.03, conforme Nota de Empenho (DUEOF) nº 00109, de 11/05/2021, no valor de R\$ 115.442,40 (cento e quinze mil e quatrocentos e quarenta e dois reais e quarenta centavos), emitida pela Secretaria de Estado da Administração - SEAD, e nos exercícios subseqüentes sob dotações orçamentárias apropriadas da SEAD a ser indicada.

4.2. O empenho e os respectivos pagamentos dos aluguéis, deverão ser feitos em nome do Sr. Salim Elias Bitar, CPF nº 090.003.136-00.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

5.1. 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.

5.2. Atenderá às normas de segurança e acessibilidade emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato incluindo o Sistema de Combate a Incêndio.



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

5.3. Realizará reparos estruturais no prédio, ainda que constatados depois do recebimento, a qualquer tempo, com prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis para saná-los, às suas expensas.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

6.1. Caberá à locatária o pagamento das despesas provenientes ao consumo de energia elétrica, iluminação pública, água e telefone.

6.2. A locatária ficará responsável para junto à CELG/ENEL e SANEAGO transferir para seu nome, como titular, as contas de consumo, perdurando até a efetiva rescisão contratual do imóvel, onde figurará perante a CELG/ENEL – Companhia Energética de Goiás e SANEAGO – Saneamento de Goiás S/A como titular responsável pelo pagamento das contas do imóvel ora locado.

6.3. Conservar o imóvel locado e realizar nele, por sua conta, obras de reparação dos estragos a que der causa.

6.4. O seguro do imóvel e suas instalações fica por conta do locador, valor este já embutido no valor mensal do aluguel. É de responsabilidade da locatária o seguro dos bens que irão compor o imóvel locado.

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

6.6. Correrá por conta da locatária as despesas decorrentes do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. A locatária obriga-se a destinar o imóvel, objeto deste contrato, ao funcionamento da Unidade Administrativa da Secretaria de Estado da Administração - SEAD, sendo vedada a transferência da locação a qualquer título, salvo com prévio consentimento formalizado junto ao locador.

CLÁUSULA OITAVA - DA VISTORIA DO IMÓVEL

8.1. A locatária realizará a vistoria do imóvel locado, emitindo o laudo do mesmo atestando as condições em que foi recebido para uso, devendo ser aceita pelo locador/ administradora, mediante assinatura das partes.

8.2. A locatária se compromete, ao término da locação, a restituir ao locador o imóvel locado nas mesmas condições em que o recebeu, conforme termo de vistoria inicial anuídos pelas partes.

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,



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

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. A locatária poderá devolver o imóvel antes do prazo, desde que arque com o ônus das parcelas vincendas até atingir os 90 (noventa) dias, e no caso de atraso até a entrega definitiva do imóvel desocupado de acordo com o termo de vistoria, mediante assinatura do termo de rescisão com devolução das chaves.

9.3. 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.

9.4. 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 NO 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, igualmente pela administradora do locador, qual seja DONALDO IMÓVEIS LTDA.

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



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

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 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/ administradora, 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

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. A Câmara de Conciliação é decorrente de imposição legal (Lei Complementar Estadual nº 144 (art. 16), de 24 de julho de 2018), ficando todas as custas processuais e arbitrais por conta exclusiva da locatária.



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

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

19.1. 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. A Câmara de Conciliação é decorrente de imposição legal (Lei Complementar Estadual nº 144 (art. 16), de 24 de julho de 2018).

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO

20.1. 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 19 dias do mês de maio de 2021.

Pela **LOCATÁRIA**:

TOMAZ AQUINO DA SILVA JUNIOR:87872943115
 5
 Assinado de forma digital por TOMAZ AQUINO DA SILVA JUNIOR:87872943115
 Dados: 2021.05.19 16:05:45 -03'00'

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

BRUNO MAGALHÃES D'ABADIA
 Secretário de Estado da Administração

Pelo **LOCADOR**:

SALIM ELIAS BITAR
 Donaldo Alves Pedrosa
 Donaldo Imóveis Ltda

TESTEMUNHAS:

1. Luís Fernando de Lima M. Almeida CPF nº 740.252.871-53
2. Estiane da Silva Ferreira CPF nº 006.513.091-07



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

ANEXO I AO CONTRATO Nº 024 / 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 SALIM ELIAS BITAR,
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.
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



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

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 19 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: 2021.05.19 16:06:12
-03'00'

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


BRUNO MAGALHÃES D'ABADIA
Secretário de Estado da Administração

Pelo **LOCADOR**:


SALIM ELIAS BITAR
Donaldo Alves Pedrosa
Donaldo Imóveis Ltda

TESTEMUNHAS:

1. Laís Fernanda de Lima N. Almeida CPF nº 740.252.871-53
2. Letiane da Silva Ferreira CPF nº 006.513.091-07