

Secretaria de
Estado da
Administração



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

CONTRATO Nº 039/2021 - SEAD

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DE GOIÁS, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E DE OUTRO LADO, A EMPRESA S3 ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA, 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, 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 **LOCATÁRIA** e, de outro lado, a empresa **S3 ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 21.592.212/0001-85, com sede na Rua do Cavalo Marinho, nº 122, Quadra 91, Lote 21, Jardim Atlântico, Goiânia (GO), neste ato representada por **SINOMAR SOARES DA SILVA**, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta Capital, Cédula de Identidade nº 356.194-3 DGPC/GO e CPF/MF nº 833.983.761-34, doravante denominada **LOCADORA**, resolvem firmar o presente Contrato de Locação, objeto do Processo Administrativo nº 202000005006461, sujeito aos preceitos da Dispensa de Licitação nº 026/2021, sob a égide do artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/1993, Lei 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 de 01 (um) prédio comercial, com área total de 1.026,24 m², e área útil considerada pelo Laudo de Avaliação do Imóvel, de 938,58 m², localizado à Avenida São Paulo, Quadra 19, Lote 08, Jardim das Esmeraldas, com todas as suas instalações e pertences, para atender às necessidades da Gerência de Logística Documental da Secretaria de Estado da Administração do Estado de Goiás.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR E DA FORMA DE REAJUSTE

2.1. O valor do aluguel mensal será de R\$ 23.608,00 (vinte e três mil e seiscentos e oito reais), o valor total para o prazo de 12 (doze) meses é de R\$ 283.296,00 (duzentos e oitenta e três mil e duzentos e noventa e seis reais).

2.2. O preço do aluguel ora pactuado será fixo e irrevogável pelo período de 12 (doze) meses. Findo este prazo, poderá sofrer reajuste, visando manter o equilíbrio econômico financeiro, contado a partir da data da outorga do contrato, aplicando-se o Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, ou na falta deste, será aplicado o Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPC-A, do mês anterior ao da expiração da vigência. Na ausência destes, será escolhido outro índice de comum acordo entre as partes, desde que reflita a inflação do período.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

3.1. De comum acordo, estipula-se a vigência do presente contrato para um período de 12 (doze) 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, podendo ser prorrogado por interesse da Administração Pública, mediante Termo Aditivo, por até 60 (sessenta) meses.

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 (DUOEF) nº 00143, de 21/07/2021, no valor de R\$ 125.909,33 (cento e vinte e cinco mil e novecentos e nove reais e trinta e três centavos), emitida pela Secretaria de Estado da Administração - SEAD, e nos exercícios subsequentes sob dotações orçamentárias apropriadas a ser indicada.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

5.1. Manter o imóvel segurado contra incêndio.

5.2. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel, exceto o IPTU, que ficará sob a responsabilidade da locatária.

5.3. Incorrer nas despesas relacionadas com:

5.3.1. As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel.

5.3.2. Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à ocupação do imóvel pelo Arquivo Central do Estado.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

6.1. Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e a coleta do esgoto sanitário.

6.2. Pagar o IPTU anual.

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

6.4. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu desde a primeira ocupação, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal, e que a locatária poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele, de:

6.4.1. Benfeitorias necessárias, quando a locadora, previamente notificada, houver se recusado a realizá-las.

6.4.2. Benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. A locatária obriga-se a destinar o imóvel, objeto deste contrato, ao funcionamento do Arquivo Central do Estado de Goiás vinculado à Gerência de Logística Documental da Secretaria de Estado da Administração, sendo vedada a transferência da locação a qualquer título, salvo com prévio consentimento escrito da locadora.

CLÁUSULA OITAVA - DA VISTORIA DO IMÓVEL

8.1. A locatária e a locadora 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. 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 a locadora, 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.

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 NO IMÓVEL

10.1. A locadora 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 a locadora 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 a locadora seja a única e exclusiva 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 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 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 da locadora. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao imóvel, renunciado a locatária, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier a locadora 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. A locadora, 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

18.1. As controvérsias eventualmente surgidas quanto à formalização, execução ou encerramento do ajuste decorrentes desta licitação, chamamento público ou procedimento congênere, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

19.1. Os conflitos que possam surgir relativamente ao ajuste decorrente desta licitação, chamamento público ou procedimento congênere, 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.

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.

ANEXO I AO CONTRATO Nº 039/ 2021 - CLÁUSULA ARBITRAL

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.
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.

E, por estarem assim acordadas, as partes assinam o presente instrumento eletronicamente, para que produzam entre si os efeitos legais, em juízo e fora dele.

Pela **LOCATÁRIA:**

(assinado eletronicamente)
BRUNO MAGALHÃES D'ABADIA
Secretário de Estado da Administração

Pela **LOCADORA:**

(assinado eletronicamente)
SINOMAR SOARES DA SILVA
S3 Administradora de Imóveis Ltda

TESTEMUNHAS:

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

Goiânia (GO), 21 de julho de 2021.



Documento assinado eletronicamente por **Sinomar Soares da Silva, Usuário Externo**, em 21/07/2021, às 16:56, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO MAGALHAES D ABADIA, Secretário (a) de Estado**, em 21/07/2021, às 17:47, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador **000022235198** e o código CRC **AFA68200**.

GERÊNCIA DE COMPRAS GOVERNAMENTAIS
RUA 82 300, PALÁCIO PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA, 7º ANDAR - Bairro CENTRO -
GOIANIA - GO - CEP 74015-908 - (62)3201-5795.



Referência: Processo nº 202000005006461



SEI 000022235198