

  
**ESTADO DE GOIÁS**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO**  
**SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA**  
**GERÊNCIA DE COMPRAS GOVERNAMENTAIS**

CONTRATO n° 12 / 2022.

**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 KENNEDY DOS SANTOS, CPF: 624.048.731-72, 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, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.476.034/0001-82, com sede na Rua 82, nº 400, 7º andar, 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 denominado **LOCATÁRIO** e, de outro lado, **KENNEDY DOS SANTOS**, brasileiro, residente e domiciliado à Avenida Amazonas, nº 732-A, escritório, Setor Central, CEP 75600-000, inscrito no RG nº 3266662 SSPG/GO e CPF nº 624.048.731-72, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem firmar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, objeto do Processo Administrativo nº 202100005018233, sujeito aos preceitos da Dispensa de Licitação nº 07/2022, sob a égide do artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e Lei 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 Amazonas, Lote 02C, Quadra 14A - Centro, Goiátuba - GO, para sediar a unidade do Vapt Vupt de Goiátuba/GO.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR E DA FORMA DE REAJUSTE**

2.1. O valor do aluguel mensal será de **R\$ 8.000,00 (oito mil reais)**, o valor total para o prazo de 60 (sessenta) meses é de **R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil)**.

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, tendo em vista o que preceitua o art. 65, Lei Federal nº 8.666/1993.

**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 disposições no art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas posteriores alterações.

Superintendência de Gestão Integrada  
Gerência de Compras Governamentais  
Avenida Universitária s/nº, esquina com a Rua 261 - Bairro Setor Leste Universitário - Goiânia - GO, Fone (62) 3201-8745  
74.610-250 - Goiânia-GO

  
  
1



ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA  
GERÊNCIA DE COMPRAS GOVERNAMENTAIS

**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 2022.18.01.04.122.1014.2051.03, conforme DUOEF nº 00087, de 08/03/2022, no valor de R\$80.000,00 (oitenta 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 **KENNEDY DOS SANTOS**, CPF: 624.048.731-72.

**CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

- 5.1. O cumprimento das obrigações previstas no Caderno de Intenções e Memorial Descritivo;
- 5.2. Reformar e adaptar o imóvel para as salas de coordenação, apoio administrativo, área de serviço, copa e banheiros (masculino, feminino e PNE);
- 5.3. Fornecer os materiais elétricos e lógicos;
- 5.4. Custear todas as despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
- 5.5. Submeter a prévia aprovação da SEAD 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;
- 5.6. O atendimento das normas de segurança e acessibilidade emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato incluindo o sistema de combate a incêndio e alvará de funcionamento da unidade;
- 5.7. O custo das despesas provenientes de fatura de energia elétrica, até a conclusão do processo licitatório de transferência de titularidade junto à ENEL;
- 5.8. O custo das despesas provenientes de fatura de água/esgoto, até a conclusão do processo licitatório de transferência de titularidade junto à SANEAGO;
- 5.9. O pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano anual (IPTU) anual;
- 5.10. Fornecer documento atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com juntada de documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do locatário;
- 5.11. Responsabilizar pelas questões estruturais do edifício, inclusive com as taxas de liberação de alvarás, se e quando necessário;
- 5.12. Vide art. 55, XIII da Lei Federal 8.666/93 e art. 22, Lei nº 8.245/1991;
- 5.13. O LOCADOR, ao final do contrato, receberá o imóvel nas condições em que o entregou, ressalvados os danos decorrentes do uso indevido.

**CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

- 6.1. Elaborar o Caderno de Intenções e Memorial Descritivo;
- 6.2. Elaborar os projetos de arquitetura, elétrico e lógico, seguindo as especificações contidas nas normas técnicas;
- 6.3. Realizar a implantação do cabeamento elétrico e lógico;
- 6.4. Vistoriar a obra durante o início, meio e fim, para averiguar se toda a obra está sendo executada conforme planejado, seguindo as especificações técnicas contidas no Memorial Descritivo;
- 6.5. Providenciar aquisição e instalação do mobiliário e equipamentos de informática;
- 6.6. Custear as despesas de aluguel no valor de **R\$ 8.000,00**;



**ESTADO DE GOIÁS**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO**  
**SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA**  
**GERÊNCIA DE COMPRAS GOVERNAMENTAIS**

- 6.7. Adquirir e realizar a manutenção do sistema de climatização da unidade;
- 6.8. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus visitantes ou prepostos (art. 23, Lei 8.245/1991);
- 6.9. Fazer manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado;
- 6.10. Custear despesas provenientes de fatura de energia elétrica, após a conclusão do processo licitatório de transferência de titularidade junto à ENEL;
- 6.11. Custear despesas provenientes de fatura de água/esgoto, após a conclusão do processo licitatório de transferência de titularidade junto à SANEAGO;
- 6.12. Disponibilizar o quadro funcional para realizar o atendimento e cuidar das rotinas administrativas e operacionais vinculadas ao funcionamento da unidade;
- 6.13. Disponibilizar o link de dados;
- 6.14. Instalar a programação visual na unidade;
- 6.15. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal (art. 23, III, Lei 8.245/1991), conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial.

**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 do Vapt-Vupt, sendo vedada a transferência da locação a qualquer título, salvo com prévio consentimento escrito do LOCADOR.

**CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

8.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991, e o art. 578 do Código Civil.

8.2. As benfeitorias necessárias realizadas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis e a cobrança poderá ser realizada mediante a emissão de DARE - Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais, pela área responsável da Secretaria de Estado da Administração, com o valor total do débito, comprovado por meio de planilha de orçamento com demonstração dos gastos, ou ainda, mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei 8.245/1991, conforme negociação entre as partes.

8.3. Caberá ao LOCADOR responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

**CLÁUSULA NONA – DA VISTORIA DO IMÓVEL**

9.1. O LOCATÁRIO e o LOCADOR realizarão conjuntamente, logo após o cumprimento do caderno de intenções de responsabilidade da Administração e do empreendedor, laudo de vistoria do imóvel atestando as condições em que foi recebido para uso, sendo a mesma realizada a cada 12 (meses) para atestar que o imóvel continua dentro dos parâmetros estabelecidos.



**ESTADO DE GOIÁS**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO**  
**SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA**  
**GERÊNCIA DE COMPRAS GOVERNAMENTAIS**

**CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO**

10.1. O LOCATÁRIO, por razões de interesse público, devidamente justificada, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei Nacional nº 8.666, de 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.

10.2. 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 às obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se o locatário preferir aguardar que, sob a responsabilidade do locador, se restaurarem, se for o caso, as condições de uso anteriormente apresentadas pelo imóvel.

10.3. 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 PRIMEIRA – DAS MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL**

11.1. O LOCADOR autorizará, 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 art. 1.219 do Código Civil Brasileiro.

11.2. 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 art. 576 do Código Civil Brasileiro, obrigando-se ainda, à locação os sucessores das partes contratantes.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

12.1. 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 art. 576 do Código Civil Brasileiro.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA GESTÃO DO CONTRATO**

13.1. Não obstante o LOCADOR seja o único e exclusivo 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.

13.2. 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 art. 67 da Lei Federal nº 8.666/93, e arts. 51 e 52 da Lei Estadual 17.928/2012.



**ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA  
GERÊNCIA DE COMPRAS GOVERNAMENTAIS**

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS SANÇÕES E PENALIDADES**

14.1. A aplicação de sanções obedecerá às disposições dos art. 77 a 83 da Lei Estadual 17.928/2012 e dos art.86 a 88 da Lei Federal 8.666/1993.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA CORRESPONDÊNCIA ENTRE AS PARTES**

15.1. Os atos de comunicação entre as partes relativas à execução deste contrato serão formalizados através de documento escrito, obedecendo o previsto no art. 26 da Lei Estadual 13.800/2001.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

16.1. O presente instrumento será regido pela Lei Federal nº 8.666/93 e, no que couber, pela Lei 8.245, de 18/10/1991 (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 SÉTIMA – DA PUBLICAÇÃO**

17.1. 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 OITAVA – DA DOAÇÃO DE EQUIPAMENTOS**

18.1. Caso seja de interesse das partes, no tocante à doação dos equipamentos instalados exclusivamente para a implantação da unidade Vapt Vupt, o empreendedor elaborará o Termo de Doação com os bens, especificações, valores e notas fiscais, para o devido fim, conforme preconiza a Lei nº 8666/1993 / Lei nº 14.133/2021.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

19.1. Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel sem autorização prévia e escrita do LOCADOR. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao imóvel, renunciado o LOCATÁRIO, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier ao LOCADOR 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.

19.2. O LOCADOR, por si ou por preposto, poderá visitar o imóvel, durante a locação, para verificar o exato cumprimento das Cláusulas do Contrato.

19.3. Esta locação vigorará em caso de alienação do imóvel, comprometendo-se o LOCADOR a dar ciência ao adquirente, obrigando-se ainda, à locação os sucessores das partes contratantes.

5



ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA  
GERÊNCIA DE COMPRAS GOVERNAMENTAIS

**CLÁUSULA VIGÉSIMA- DA CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO / CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA / FORO**

20.1. 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 9.307/1996 e da Lei Complementar Estadual nº 144/2018.

20.2. 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 9.307/1996 e da Lei Complementar Estadual nº 144/2018, 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.

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.

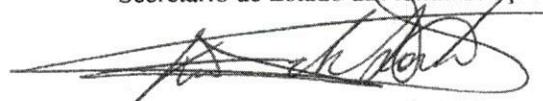
E, por estarem assim acordados, firmam as partes com as testemunhas abaixo, o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito.

GABINETE DO SECRETÁRIO DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO, em Goiânia, aos 11 dias do mês de MARÇO de 2022.

Pelo LOCATÁRIO:

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

Pela LOCADOR:

  
**KENNEDY DOS SANTOS**  
CPF: 624.048.731-72

TESTEMUNHAS:

1. \_\_\_\_\_ CPF \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ CPF \_\_\_\_\_



**ESTADO DE GOIÁS**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO**  
**SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA**  
**GERÊNCIA DE COMPRAS GOVERNAMENTAIS**

**ANEXO AO CONTRATO n.º 12 / 2022.**

**1.1** 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).

**2.1** 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 114/2018, sem prejuízo da aplicação das normas de seu Regimento Interno, onde cabível.

**3.1** A sede da arbitragem e da prolação da sentença será preferencialmente a cidade de Goiânia.

**4.1** O idioma da Arbitragem será a Língua Portuguesa.

**5.1** A arbitragem será exclusivamente de direito, aplicando-se as normas integrantes do ordenamento jurídico ao mérito do litígio.

**6.1** 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 9.307/1996, na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015, na Lei Complementar Estadual nº 144/2018 e na Lei Estadual Nº 13.800/2001, constituindo a sentença título executivo vinculante entre as partes.

**7.1** 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.

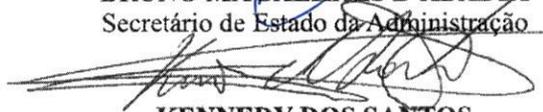
**8.1** As partes elegem o Foro da Comarca de Goiânia para quaisquer medidas judiciais necessárias, incluindo a execução da sentença arbitral. A eventual propositura de medidas judiciais pelas partes deverá ser imediatamente comunicada à CÂMARA DE CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DA ADMINISTRAÇÃO ESTADUAL (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 ADMINISTRAÇÃO**, em Goiânia, aos 11 dias do mês de MAI de 2022.

Pelo LOCATÁRIO:

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

Pela LOCADOR:

  
**KENNEDY DOS SANTOS**  
CPF: 624.048.731-72

TESTEMUNHAS:

1. \_\_\_\_\_ CPF \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ CPF \_\_\_\_\_

7

Superintendência de Gestão Integrada  
Gerência de Compras Governamentais

Avenida Universitária s/nº, esquina com a Rua 261 - Bairro Setor Leste Universitário - Goiânia - GO, Fone (62) 3201-8745  
74.610-250 - Goiânia-GO