

Secretaria de
Estado da
Administração



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Contrato 040/2022 - 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 APARECIDA SHOPPING S.A, 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 pela **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 interino **ALEXANDRE DEMARTINI RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado nesta Capital, Cédula de Identidade nº 2190644 DGPC/GO e CPF/MF nº 795.903.301-34, doravante denominado **LOCATÁRIO** e, de outro lado, a empresa **APARECIDA SHOPPING S.A**, inscrita no CNPJ nº 97.525.711/0001-11, neste ato representada pela sua procuradora **POWER SUL PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 15.271.942/0001-81, através dos procuradores substabelecidos, **FABIANO GUSTAVO BUSSI**, brasileiro, casado, residente e domiciliado na cidade de Indaiá -SC, CNH nº 02.645.263.401 DETRAN-SC e CPF/MF nº 710.571.889-72 e **TATYANNE FURTADO FANECO BELCHIOR PROTASIO**, brasileira, casada, residente e domiciliado na cidade de Goiânia – GO e CPF/MF nº 072.209.496-50, doravante denominado **LOCADORA**, resolvem firmar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, objeto do Processo Administrativo nº 202100005028098, sujeito aos preceitos da Dispensa de Licitação nº 038/2022, 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 de imóvel no Aparecida Shopping – sito à Avenida Independência, lote 01, Setor Serra Dourada - 3ª Etapa, Aparecida de Goiânia/GO, registrado sob a matrícula nº 254.901, para sediar a unidade do Vapt Vupt na referida cidade.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR E DA FORMA DE REAJUSTE

2.1. O valor do aluguel mensal será de **R\$ 8.015,00 (oito mil e quinze reais)**, o valor total para o prazo de 60 (sessenta) meses é de **R\$ 480.900,00 (quatrocentos e oitenta mil e novecentos 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, tendo em vista o que preceitua o art. 65, Lei Federal nº 8.666/1993.

2.3. É previsto a mudança da Unidade para uma nova área revitalizada que será disponibilizada pelo Shopping, oferecendo aos cidadãos uma unidade nova, com edificação de qualidade, em localização já conhecida.

2.4. O novo espaço revitalizado ocupará o segundo piso do Aparecida Shopping, sendo que o empreendimento dispõe de total acessibilidade, como elevadores para todo cidadão que necessitar utilizar o serviço.

2.5. A mudança prevista não trará prejuízos ao Estado, visto que a SEAD contará com uma unidade nova, sendo todo custo referente à adequação e mudança será arcado pelo Shopping.

2.6. Tal mudança também irá adequar o tamanho a Unidade atual para a atual necessidade da unidade em relação a atendimentos e servidores, onde ocorrerá também a redução na manutenção do espaço. (climatização, limpeza, energia, etc.)

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.

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 00140, de 16/11/2022, emitida pela Secretaria de Estado da Administração - SEAD.

4.2. O empenho e os respectivos pagamentos dos aluguéis, deverão ser feitos em nome da empresa APARECIDA SHOPPING S.A

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

5.1. Arcar com as despesas de condomínio, fundo de promoção, IPTU ou rateios de despesas e impostos incidentes contra incêndio, considerando que os encargos mencionados já estão inclusos no valor total pago pelo locatário a locadora;

5.2. Incorrer nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção, reforma ou pela correção de falhas ocorridas na parte estrutural do imóvel, desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;

5.3. 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;

5.4. Atender às normas de segurança e acessibilidade emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato, incluindo o sistema de combate a incêndio;

5.5. Elaborar todos os projetos complementares necessários, como estrutural, hidráulico e combate a incêndio

5.6. Providenciar aquisição e recargas de extintores de incêndio conforme quantitativos e especificações de projeto de combate a incêndio elaborado pela própria locadora;

5.7. Responsabilizar pela manutenção do sistema de combate a incêndio;

5.8. Realizar obras de manutenção do imóvel necessárias à reparação de deteriorações resultantes de seu uso, notadamente as que envolvem itens de segurança;

5.9. Observar o imperativo legal expresso no art. 55, XIII da Lei Federal 8.666/93 e art. 22, Lei nº 8.245/1991;

5.10. A LOCADORA, ao final do contrato, receberá o imóvel nas condições em que o entregou, exceto dos decorrentes de danos estruturais, conforme Lei nº 8.245/1991;

5.11. POSSÍVEL TRANSFERÊNCIA DE ÁREA DO TÉRREO PARA SEGUNDO PISO

5.11.1. Cumprir e executar as obrigações e adequações previstas no Caderno de Intenções e Memorial Descritivo;

5.11.2. Comunicar o locatário sobre a mudança da Unidade Vapt Vupt para o segundo piso do Shopping, com antecedência de até 90 dias;

5.11.3. Arcar com as expensas referente a mudança da Unidade Vapt Vupt, da atual área onde se encontra instalada a Unidade Vapt Vupt, no Piso L1, com 639,95 m², para área no Piso L2, com 400m², de acordo com layout elaborado pela Secretaria de Estado da Administração, bem como emissão do CERCON do local;

5.11.4. Adquirir e instalar a comunicação visual, interna e externa, de acordo com o quantitativo e especificações informados pelo locatário;

5.11.5. Adquirir o material elétrico-lógico e executar toda a rede elétrica/lógica, conforme lista entregue pelo locatário e elaborada de acordo com o projeto elétrico;

5.11.6. Custear despesas provenientes de faturas de água/esgoto do novo local, até a conclusão do processo de transferência de titularidade;

5.11.7. Custear despesas provenientes de faturas de energia elétrica do novo local, até conclusão do processo de transferência de titularidade;

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

6.1. Arcar com o pagamento do aluguel no valor mensal de R\$ 8.015,00 (oito mil e quinze reais), sendo este valor referente a sala onde se encontra instalada atualmente a Unidade Vapt Vupt, com área de 639,95 m²;

6.2. Custear despesas provenientes de faturas de água/esgoto, sendo as do novo local após a conclusão do processo de transferência de titularidade junto a concessionária;

6.3. Custear despesas provenientes de faturas de energia elétrica, sendo as do novo local após conclusão do processo de transferência de titularidade junto a concessionária;

6.4. Realizar a manutenção, preventiva e corretiva, do sistema de climatização da unidade;

6.5. Responsabilizar pela emissão do Alvará de Funcionamento da Unidade, após a emissão do CERCON da Unidade;

6.6. Manter atualizado o CERCON do Corpo de Bombeiros Militar;

6.7. Manter a limpeza interna da Unidade Vapt Vupt;

6.8. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, conforme laudo de vistoria preliminar.

6.9. POSSÍVEL TRANSFERÊNCIA DE ÁREA DO TÉRREO PARA SEGUNDO PISO

6.9.1. Consentir com a mudança da Unidade Vapt Vupt para uma nova área localizada no piso L2 do Aparecida Shopping, conforme Planta Mix Comercial do Piso 2 do shopping, anexo SEI (000032586144), com 400,00 m², conforme remanejamento solicitado pela locadora;

6.9.2. Elaborar o Memorial Descritivo;

6.9.3. Elaborar o projeto de arquitetura e o projeto elétrico;

6.9.4. Arcar com o pagamento do aluguel no valor mensal de R\$ 7.050,00 (sete mil e cinquenta reais), com área de 400,00 m², situado na sala L340A, Piso L2, do Aparecida Shopping, quando ocorrer a transferência de local e formalização do aditivo;

6.9.5. Vistoriar a obra para averiguar se está sendo executada conforme planejado, seguindo as especificações técnicas necessárias;

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 da LOCADORA.

CLÁUSULA OITAVA – DA VISTORIA DO IMÓVEL

8.1. O LOCATÁRIO e a LOCADORA 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.

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO

9.1. 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 a LOCADORA, 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 às obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se o locatário preferir aguardar que, sob a responsabilidade da locadora, 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, 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.

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 art. 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 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 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 pelo LOCATÁRIO, conforme disposto no art. 67 da Lei Federal nº 8.666/93, e arts. 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 art. 77 a 83 da Lei Estadual nº 17.928/2012 e dos art.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 o previsto no art. 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 nº 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 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– DA DOAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

17.1. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

18.2. A LOCADORA, por si ou por preposto, poderá visitar o imóvel, durante a locação, para verificar o exato cumprimento das Cláusulas do Contrato.

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

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO / CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA / FORO

19.1. 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.

19.2. 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.

19.3. 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 assinado eletronicamente, para um só efeito.

Pelo LOCATÁRIO:

ALEXANDRE DEMARTINI RODRIGUES

Secretário de Estado da Administração interino

Decreto de 03 de novembro de 2022, DOE Nº 23.913

Pela LOCADORA:

FABIANO GUSTAVO BUSSI

APARECIDA SHOPPING S.A

TATYANNE FURTADO FANECO BELCHIOR PROTASIO

APARECIDA SHOPPING S.A

TESTEMUNHAS:

1. _____ CPF _____

2. _____ CPF _____

ANEXO I AO CONTRATO Nº 040 / 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, A EMPRESA APARECIDA SHOPPING S.A, NA FORMA ABAIXO:

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 (incluso 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.”

Pelo LOCATÁRIO:

ALEXANDRE DEMARTINI RODRIGUES

Secretário de Estado da Administração interino

Decreto de 03 de novembro de 2022, DOE Nº 23.913

Pela LOCADORA:

FABIANO GUSTAVO BUSSI

APARECIDA SHOPPING S.A

TATYANNE FURTADO FANECO BELCHIOR PROTASIO
APARECIDA SHOPPING S.A

TESTEMUNHAS:

1. _____ CPF _____
2. _____ CPF _____

GOIANIA, 17 de novembro de 2022.



Documento assinado eletronicamente por **TATYANNE FURTADO FANECO BELCHIOR PROTASIO, Usuário Externo**, em 18/11/2022, às 13:44, 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 **Fabiano Gustavo Bussi, Usuário Externo**, em 21/11/2022, às 19:43, 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 **ALEXANDRE DEMARTINI RODRIGUES, Secretário (a) de Estado**, em 22/11/2022, às 15:53, 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 **000035480072** e o código CRC **90FCECBE**.

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 202100005028098



SEI 000035480072