



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
NÚCLEO DE LICITAÇÕES, CONTRATOS, SUPRIMENTOS E LOGÍSTICA



CONTRATO n° 010 / 2018

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DE GOIÁS, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E PLANEJAMENTO E DE OUTRO LADO, A EMPRESA PORTAL PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA, NA FORMA ABAIXO:

O **ESTADO DE GOIÁS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/ MF n° 01.409.580/0001-38, neste ato representado nos termos do § 2º do art. 47 da Lei Complementar n° 58/2006, alterada pela Lei Complementar n° 106/2006, pelo Procurador do Estado, Chefe da Advocacia Setorial da SEGPLAN, **DR. LUIZ CESAR KIMURA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/GO sob o n° 19.649, CPF/MF n.º 165.558.188-08, residente e domiciliado nesta Capital, por meio da **SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E PLANEJAMENTO DE GOIÁS**, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 02.476.034/0001-82, com sede na Rua 82, n° 400, 7º andar, Palácio Pedro Ludovico Teixeira, Setor Sul, nesta Capital, ora representada por seu titular **JOAQUIM CLAUDIO FIGUEIREDO MESQUITA**, brasileiro, divorciado, residente e domiciliado nesta capital, Cédula de Identidade n° MG-5.452.371 – SSP/MG e no CPF/MF sob o n° 007.306.496-36, residente e domiciliado nesta Capital, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro lado a empresa **PORTAL PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita sob o CNPJ n° 08.024.847/0001-18, estabelecida à Av. Anhanguera, n° 14.404, Quadra Área, lotes 39ª, 39B e 39C, Bairro Capuava – Goiânia – GO – CEP: 74.450-010, neste ato representada por seus Procuradores Sr. **GIANCARLO PUPE JOHANN**, brasileiro, casado, superintendente, portador da Cédula de Identidade RG n° 1077091237–SSP/PC RS, CPF/MF n° 944.420.530-49, residente e domiciliado na Rua Augusto Blasi, 80, Apartamento 101, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e Sr. **ALEXANDRE ALVES TEIXEIRA**, brasileiro, casado, gerente financeiro comercial, portador da Cédula de Identidade RG n° 3411466 SPC/GO, CPF/MF n° 805.451.651-72, residente e domiciliado na Rua C-162, quadra 390, lotes 1/23, casa 38, Jardim América, nesta capital, denominado **LOCADOR**, resolvem firmar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, objeto do Processo Administrativo n° 201700005010907, sujeito aos preceitos da Dispensa de Licitação n° 022_/2017, sob a égide do artigo 24, inciso X, da Lei n° 8.666/1993, Lei n° 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e Lei n° 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 contrato tem por objeto a locação de um imóvel, ,área aproximada de 639,44 m², situado na Av. Anhanguera, n° 14.404, Quadra Área, lotes 39ª, 39B e 39C, Bairro Capuava –



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
NÚCLEO DE LICITAÇÕES, CONTRATOS, SUPRIMENTOS E LOGÍSTICA



Goiânia – GO – CEP: 74.450-010, para a implantação da Unidade de Atendimento Fixa do Vapt Vupt Portal Shopping.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR E DA FORMA DE REAJUSTE

2.1. O valor do aluguel mensal é **R\$ 7.000,00** (sete mil reais), por um período de 60 (sessenta) meses, perfazendo um valor total estimado 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 tomada a média da variação anual do seguinte índice de preço: IPCA/IBGE.

2.3. As partes acordam que o valor do aluguel mensal estabelecido nesta cláusula corresponde ao imóvel com as dimensões de construção e padrão de acabamento descrito na Cláusula Primeira, conforme Laudo de Vistoria assinado por seus prepostos e anexado aos autos.

2.4. O empenho e o pagamento serão feitos em nome da empresa **PORTAL PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, representada pelos Srs. **GIANCARLO PUPE JOHANN** e **ALEXANDRE ALVES TEIXEIRA**, Procuradores do imóvel.

2.5. O pagamento será realizado atendendo ao disposto no artigo 4º da Lei Estadual nº 18.364 de 10 de janeiro de 2014.

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.

3.2. O LOCATÁRIO poderá antecipar o término da locação, devolvendo o imóvel antes do vencimento do prazo contratual, mediante comunicação escrita, com prazo não inferior a 90 (noventa) dias, caso em que considera rescindindo o presente contrato, com a renúncia do LOCADOR aos aluguéis pelo tempo que faltar para exaustão normal do período avençado.

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 2017.27.04.04.122.1023.2102.03, conforme DUOEF nº00208, de 06/12/2017, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), emitida pela Secretaria de Estado de Gestão e Planejamento/SEGPLAN, e nos exercícios subsequentes sob dotações orçamentárias apropriadas da SEGPLAN a ser indicada.



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
NÚCLEO DE LICITAÇÕES, CONTRATOS, SUPRIMENTOS E LOGÍSTICA



CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 5.1. Custear despesas provenientes de fatura de água/esgoto até a outorga do contrato com a Saneago.
- 5.2. Custear despesas provenientes de fatura de energia até a outorga do Contrato com a CELG.
- 5.3. Arcar com as despesas de condomínio, fundo de promoção, IPTU ou rateios de despesas e impostos incidentes contra incêndio.
- 5.4. Incorrer 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.
- 5.5. Submeter à prévia aprovação do LOCATÁRIO 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. Atender às normas de segurança e acessibilidade emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato pretendido incluindo o Sistema de Combate a Incêndio (projeto e execução).
- 5.7. Providenciar aquisição e posteriores recargas de extintores de incêndio conforme quantitativos e especificações de projeto de Combate ao incêndio elaborado.
- 5.8. Ao final do contrato, receber o imóvel nas condições em que se encontrar.
- 5.9. Realizará obras de manutenção do imóvel necessárias à reparação de deteriorações resultantes de seu uso, notadamente as que envolvam itens de segurança.
- 5.10. Cumprir as obrigações previstas no Caderno de Encargos e Memorial Descritivo.
- 5.11. Executar todas as adequações no imóvel conforme Memorial Descritivo.
- 5.12. Elaborar todos os projetos complementares necessários, como o Estrutural, Hidráulico, Combate ao Incêndio.
- 5.13. Realizar a execução de toda a Rede Elétrica/Lógica com aquisição dos materiais elétricos e lógicos, conforme lista entregue pela SEGPLAN elaborada de acordo com o Projeto Elétrico.
- 5.14. Providenciar a aquisição e instalação de comunicação visual interna e externa de acordo com quantitativo e especificação em anexo.
- 5.15. Realizará a Climatização da Unidade.



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
NÚCLEO DE LICITAÇÕES, CONTRATOS, SUPRIMENTOS E LOGÍSTICA



5.16. Providenciar a aquisição de equipamentos de Sistema de Senhas para controlar o fluxo de Atendimento diário e emissão de relatórios estatísticos, de acordo com quantitativos e especificações anexo.

5.17. Providenciar a aquisição e instalação do mobiliário de acordo com quantitativo e especificações anexo.

5.18. Providenciar a aquisição dos equipamentos de informática de forma padronizada, que compõe toda a rede, incluindo estabilizador, CPU, monitor LCD, mouse e teclado, conforme quantitativos e especificações em anexo.

5.16. Fornecer, instalar os chamados itens diversos conforme quantitativos e especificações em anexo.

5.17. Providenciar aquisição dos extintores de incêndio conforme quantitativos e especificações de projeto de Combate ao Incêndio elaborado pelo próprio empreendedor.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

6.1. Caderno de Encargos e Memorial Descritivo.

6.2. Elaborar Projeto de Arquitetura.

6.3. Elaborar Projeto Elétrico.

6.4. Vistoriar a obra, para averiguar se está sendo executada conforme planejado, seguindo as especificações técnicas contidas no Memorial Descritivo.

6.5. Custear despesas provenientes de fatura de água/esgoto após outorga do contrato com a Saneago.

6.6. Custear despesas provenientes de fatura de energia após a outorga do Contrato com a CELG.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel objeto deste contrato de locação destinar-se-á, exclusivamente, ao funcionamento das atividades prestadas pela Unidade do Vapt Vupt da Secretaria de Estado de Gestão e Planejamento, ficando vedada a cessão ou transferência da locação aqui estabelecida sem a concordância prévia e expressa do LOCADOR.

CLÁUSULA OITAVA – DA VISTORIA DO IMÓVEL



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
NÚCLEO DE LICITAÇÕES, CONTRATOS, SUPRIMENTOS E LOGÍSTICA



8.1. O LOCATÁRIO e o LOCADOR 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.

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO

9.1. O LOCATÁRIO, por razões de interesse público, devidamente justificadas, 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.

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 as obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se o LOCATÁRIO preferir aguardar que, sob a responsabilidade do LOCADOR, se restaurem, 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.

9.4. O presente contrato poderá ser rescindido, a qualquer tempo, nas seguintes condições:

- a) por determinação unilateral e escrita da Administração, nos casos enumerados nos incisos I a XII, XVII e XVIII do artigo 78 da Lei Federal nº 8.666/93;
- b) amigavelmente, por acordo entre as partes, reduzida a termos nos autos, desde que haja conveniência para a Administração Pública;
- c) judicialmente, nos termos da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL

10.1. O LOCADOR autorizará por escrito o LOCATÁRIO a efetuar no imóvel que receberá em locação as modificações e benfeitorias que julgar conveniente, 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 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 – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
NÚCLEO DE LICITAÇÕES, CONTRATOS, SUPRIMENTOS E LOGÍSTICA



11.1. O LOCADOR, ao final do contrato receberá o imóvel nas condições em que se encontrar, ressalvados danos decorrentes do uso indevido.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1. Reserva-se o 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 artigo 576 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA GESTÃO DO CONTRATO

13.1. Não obstante o LOCADOR seja o único e exclusivo responsável pela locação, a Administração reserva-se o 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 n.º 8.666/93, e art. 51 e 52 da Lei Estadual 17.928/2012.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA CORRESPONDÊNCIA ENTRE AS PARTES

14.1. Os atos de comunicação entre as partes, relativos a execução deste contrato, serão formalizados através de documento escrito, devendo o destinatário apor o recibo na segunda via.

14.2. Em caso de recusa do recibo, a entrega poderá ser atestada por duas testemunhas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

15.1. O presente instrumento será regido pela Lei Federal n.º 8.666/93 e, no que couber, pela Lei n.º 8.245, de 18/10/1991 (Lei do Inquilinato) e Lei n.º 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro).

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



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
NÚCLEO DE LICITAÇÕES, CONTRATOS, SUPRIMENTOS E LOGÍSTICA



LOCADOR. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao imóvel, renunciando o LOCATÁRIO, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier o 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.

17.2. O LOCADOR, por si ou por preposto, poderá visitar o imóvel, durante a locação, para verificar o exato cumprimento das cláusulas deste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Goiânia - Goiás para solução de quaisquer pendências oriundas deste contrato, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

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 DE GESTÃO E PLANEJAMENTO, em Goiânia, aos 11 dias do mês de fevereiro de 2018

Pelo LOCATÁRIO:

DR. LUIZ CESAR KIMURA
Procurador Chefe

Carlos Augusto Saraminha Tavares Júnior
Procurador do Estado
OAB-GO nº 31.700

JOAQUIM CLAUDIO FIGUEIREDO MESQUITA
Secretário

Pelo LOCADOR:

Giancarlo Pupe Johann
GIANCARLO PUPE JOHANN
PORTAL PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA

Alexandre Alves Teixeira
ALEXANDRE ALVES TEIXEIRA
PORTAL PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA

TESTEMUNHAS:

1 - _____ CPF/MF nº _____
 2 - _____ CPF/MF nº _____