



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° 16 / 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 TRANSCER CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA., NA FORMA ABAIXO:

O **ESTADO DE GOIÁS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/ MF nº 01.409.580/0001-38, neste ato representado nos termos do § 2º do art. 47 da Lei Complementar nº 58/2006, alterada pela Lei Complementar nº 106/2006, pelo Procurador do Estado, Chefe da Advocacia Setorial da SEGPLAN, **DR. LUIZ CESAR KIMURA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/GO sob o nº 19.649, CPF/MF nº 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 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 **JOAQUIM CLAUDIO FIGUEIREDO MESQUITA**, brasileiro, divorciado, residente e domiciliado nesta Capital, Cédula de Identidade nº MG-5.452.371 – SSP/MG e no CPF/MF sob o nº 007.306.496-36, residente e domiciliado nesta Capital, doravante denominado **LOCATÁRIO**; e, de outro lado, a empresa **TRANSCER CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**, inscrita sob o CNPJ nº 33.406.679/0001-72, estabelecida na Rua T-38, s/nº, Quadra 124, Lote 13, Sala 341, Setor Bueno, Goiânia – GO, CEP: 74223-040, neste ato representada por sua representante legal o Sr. **GUILHERME DE QUEIROZ CARDOSO**, brasileiro, casado, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº. M – 137.871, SSP/MG e CPF/MF nº 133.216.171-53, residente e domiciliado nesta Capital, denominada **LOCADOR**, resolvem firmar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, objeto do Processo Administrativo nº **201700005011461**, sujeito aos preceitos da Dispensa de Licitação nº 002/2018, 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 contrato tem por objeto a locação de uma loja de uso comercial, área de 480,00 m² no shopping, edificado à Avenida T4 esquina com T61, Setor Bueno, Shopping Buena Vista, Goiânia-GO, para continuidade da Unidade Vapt Vupt.





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

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR E DA FORMA DE REAJUSTE

2.1. O valor do aluguel mensal é **R\$ 18.944,63** (Dezoito mil novecentos e quarenta e quatro reais e sessenta e três centavos), por um período de 60 (sessenta) meses, perfazendo um valor total estimado de **R\$ 1.136.677,80** (Um milhão, cento e trinta e seis mil, seiscentos e setenta e sete reais e oitenta centavos).

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 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 artigo 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 2018.27.04.04.122.1023.2102.03, Fonte 100, conforme Nota de Empenho (DUOEF) nº 00143, de 26/02/2018, no valor de R\$ 189.446,30 (cento e oitenta e nove mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e trinta centavos), emitida pela Secretaria de Estado de Gestão e Planejamento/SEGPLAN, e, nos exercícios subsequentes, sob dotações orçamentárias apropriadas da SEGPLAN a serem indicadas.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

5.1. O LOCADOR deverá manter o imóvel segurado contra incêndio;

5.2. O LOCADOR deverá pagar os impostos incidentes contra incêndio;

5.3. O LOCADOR arcará com as despesas de condomínio;





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

5.4. 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, à presente locação.

5.5. O LOCADOR atenderá às normas de segurança emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato, incluindo o Sistema de Combate a Incêndio.

5.6. O LOCADOR deverá cumprir as obrigações previstas no Caderno de Encargos e Memorial Descritivo.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

6.1. O LOCATÁRIO deverá arcar com o pagamento das despesas de consumo de Energia Elétrica, Iluminação Pública, Água, Telefone e IPTU;

6.2. O LOCATÁRIO deverá conservar o imóvel locado e realizar nele, por sua conta, obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

6.3. O LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel quando finda a locação, conforme laudo de vistoria preliminar, ressaltando as deteriorações decorrentes de seu uso normal;

6.4. O LOCATÁRIO deverá fazer manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. O LOCATÁRIO obriga-se a destinar o imóvel, objeto deste contrato, ao funcionamento de operações de atendimento ao público, contemplando diversos órgãos da Administração Estadual, além de outros prestadores de serviços da mesma área, sendo vedada à transferência da locação a qualquer título, salvo com prévio consentimento escrito do LOCADOR.

CLÁUSULA OITAVA – DA VISTORIA DO IMÓVEL

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





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

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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

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,





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

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 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.





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

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 (GO), aos 13 dias do mês de março de 2018.

Pelo **LOCATÁRIO**:

DR. LUIZ CESAR DE MOURA FERREIRA
 Procurador Chefe
 OAB-GO nº 31.700

12.103.120.2/3

JOAQUIM CLAUDIO FIGUEIREDO MESQUITA
 Secretário de Estado de Gestão e Planejamento

Pelo **LOCADOR**:

GUILHERME DE QUEIROZ CARDOSO
 Transcer Construtora e Administradora de Imóveis Ltda.

TESTEMUNHAS:

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

