

Secretaria de
Estado da
Administração



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Contrato N° 022/2020 - SEAD

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAMO ESTADO DE GOIÁS, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E DE OUTRO LADO, A PROPRIETÁRIA 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, neste ato representado nos termos do § 2º do artigo 47 da Lei Complementar nº 058/2006, alterada pela Lei Complementar nº 106/2006, pela Procuradora-Chefe da Procuradoria Setorial em Substituição, **DRA. VANESSA PAULA DE SOUSA SILVA FERNANDES**, brasileira, residente e domiciliado nesta Capital, inscrita na OAB/GO sob o nº 19.551 e CPF/MF nº 691.175.511-53, 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, a empresa **S3 ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o 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, denominado **LOCADOR**, resolvem firmar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, objeto do Processo Administrativo nº **202000005006461** sujeito aos preceitos da Dispensa de Licitação nº 019/ 2020, sob a égide do artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/1993, Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro), Lei Estadual nº 13.800/2001 e Lei Estadual nº 17.928/2012, e suas posteriores alterações bem como as 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 São Paulo, Quadra 19, Lote 08, Jardim das Esmeraldas, Goiânia (GO), registrado sob a matrícula nº 53.781, onde encontra-se instalado o Arquivo Central do Estado de Goiás.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR E DA FORMA DE REAJUSTE

2.1. O valor do aluguel mensal será de R\$ 20.836,48 (vinte mil e oitocentos e trinta e seis reais e quarenta e oito centavos) e o valor total para o prazo de 12 (doze) meses é de R\$ 250.037,76 (duzentos e cinquenta mil e trinta e sete reais e setenta e seis centavos).

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 2020.18.01.04.122.4200.4212.03, conforme Nota de Empenho (DUOEF) nº 00105, de 14/07/2020, no valor de R\$ 125.018,88 (cento e vinte e cinco mil e dezoito reais e oitenta e oito centavos), 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 S3 Administradora de Imóveis Ltda, CNPJ nº 21.592.212/0001-85.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

5.1. Cumprir com as obrigações previstas no Caderno de Encargos.

5.2. Manter o imóvel segurado contra incêndios.

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

5.4. Incorrer nas despesas relacionadas com:

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

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

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

5.6. Cumprir o disposto no artigo 55, inciso XIII da Lei Federal nº 8.666/1993 e artigo 22 da Lei Federal nº 8.245/1991.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

6.1. Caberá ao locatário o pagamento das despesas de consumo de energia elétrica, iluminação pública, taxa de lixo, água, esgoto e telefone.

6.2. Pagar o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) anual.

6.3. 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.

6.4. Restituir o imóvel quando finda a locação, conforme laudo de vistoria preliminar, ressalvando as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

6.5. Fazer manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado.

6.6. Cumprir com as obrigações previstas no Caderno de Encargos.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. O locatário 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 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, 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. O locatário, por razões de interesse público, devidamente justificadas, 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 o locador, 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 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 no item 9.2, 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. O locador autorizará por escrito o locatário a efetuar no imóvel que receberá em locação as modificações e benfeitorias que julgarem conveniente, 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 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

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, observando-se ainda, no que couber, a Lei Estadual nº 20.489/2019.

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 artigo 67 da Lei Federal nº 8.666/1993, e artigo 51 e 52 da Lei Estadual nº 17.928/2012.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS SANÇÕES E PENALIDADES

14.1. 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 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 artigo 26 da Lei Estadual nº 13.800/2001.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

16.1. 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 Federal 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 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. 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 ao locador que tudo seja repostado no anterior estado, cabendo, neste caso, ao locatário fazer a reposição por sua conta, responsabilizando-se por aluguéis, tributos e encargos até a conclusão da obra.

18.2. 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 NONA - DA CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO, CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA E DO 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, de 23 de setembro de 1996 e da Lei Complementar Estadual nº 144, de 24 de julho de 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, 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.

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, as partes assinam eletronicamente o presente instrumento, para um só efeito.

ANEXO I AO CONTRATO Nº 022/ 2020

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 afetar a existência, validade e eficácia da presente cláusula arbitral.

Pelo **LOCATÁRIO**:

(documento assinado eletronicamente)

DRA. VANESSA PAULA DE SOUSA SILVA FERNANDES
Procuradora-Chefe da Procuradoria Setorial em Substituição

(documento assinado eletronicamente)

BRUNO MAGALHÃES D'ABADIA

Secretário de Estado da Administração

Pelo **LOCADOR**:*(documento assinado eletronicamente)***SINOMAR SOARES DA SILVA**
S3 Administradora de Imóveis Ltda**TESTEMUNHAS:**

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

GABINETE DO SECRETÁRIO DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO, em Goiânia (GO), 15 de julho de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Sinomar Soares da Silva, Usuário Externo**, em 17/07/2020, às 14:58, 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 17/07/2020, às 17:24, 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 **GUILHERME RESENDE CHRISTIANO, Procurador (a) do Estado**, em 21/07/2020, às 18:28, 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 **000014215241** e o código CRC **85568F91**.

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



Referência: Processo nº 202000005006461



SEI 000014215241