

Secretaria de
Estado da
Administração



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Contrato 001/2023 - SEAD

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DE GOIÁS, POR MEIO DA SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E DE OUTRO LADO, O PROPRIETÁRIO VINÍCIUS CARDOSO DO VALE PARANA, 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 titular **FRANCISCO SÉRVULO FREIRE NOGUEIRA**, brasileiro, residente e domiciliado nesta Capital, Cédula de Identidade nº [REDAZIDO] SSP/DF e CPF/MF nº [REDAZIDO] doravante denominado **LOCATÁRIO** e, de outro lado, o proprietário **VINÍCIUS CARDOSO DO VALE PARANA**, brasileiro, solteiro, comerciante, residente e domiciliado em Goiânia (GO), Portador do RG nº [REDAZIDO] SSP/GO e CPF/MF nº [REDAZIDO] representado por sua procuradora e administradora **GYN LESTE IMÓVEIS EIRELI-ME**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 25.078.857/0001-55, com sede na Avenida Cristóvão Colombo, qd. 205, lt. 27, nº 187, sala 02, Jardim Novo Mundo, Goiânia/GO, por meio do Sr. **GLEIK ALVES SILVA**, inscrito no CRECI nº 12.731-GO, Cédula de Identidade nº [REDAZIDO] SSP/DF, CPF nº [REDAZIDO] doravante denominado **LOCADOR**, resolvem firmar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, objeto do Processo Administrativo nº 202200005018146, sujeito aos preceitos da Dispensa de Licitação nº 02/2023, 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 Canaã, esquina com Rua Ottawa, Quadra 125, Lote 19, Jardim Novo Mundo, Goiânia - GO, registrado sob a matrícula nº 13.615 Livro 02 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Imóveis da 4ª Zona - Comarca de Goiânia, emitida em 27 de Setembro de 2022 (SEI nº 000035238690), para sediar a unidade do *Vapt Vupt* Novo Mundo na Cidade de Goiânia.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR E DA FORMA DE REAJUSTE

2.1. O valor do aluguel mensal será de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais)**, o valor total para o prazo de 60 (sessenta) meses é de **R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)**.

2.2. O valor contratado é fixo e irrevogável durante os 12 (doze) primeiros meses de vigência deste contrato. Após este prazo poderá ser reajustado anualmente pelo 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.

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 2023.18.01.04.122.1014.2051.03, conforme Nota de Empenho nº 00060, de 18/01/2023, emitida pela

Secretaria de Estado da Administração/SEAD.

4.2. O empenho e os respectivos pagamentos dos aluguéis, deverão ser feitos em nome de GYN LESTE IMÓVEIS EIRELI-ME, inscrito no CNPJ nº 25.078.857/0001-55.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 5.1. Realizar as adequações no imóvel, conforme Memorial Descritivo e Caderno de Intenções;
- 5.2. Realizar ampla e criteriosa manutenção no telhado, e caso necessário, reparando todos os diversos danos como rachaduras, deslocamento de telhas, entupimento de calhas e falhas de posicionamento de telhas e estruturas;
- 5.3. Instalar piso vinílico no mezanino;
- 5.4. Fazer o fechamento do portão lateral com alvenaria;
- 5.5. Instalar grelha metálica para tampar vala de captação de água localizada na calçada da rua Ottawa;
- 5.6. Substituir da entrada de energia, seguindo projeto que será elaborado pela equipe técnica da SEAD;
- 5.7. Finalizar o acabamento do sanitário do mezanino, tais como a instalação de forro e finalização do assentamento de revestimento cerâmico;
- 5.8. 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;
- 5.9. 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;
- 5.10. Atender às normas de segurança e acessibilidade emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato pretendido;
- 5.11. Realizar obras de manutenção do imóvel necessárias à reparação de deteriorações resultantes de seu uso, notadamente as que envolvam itens de segurança e incorrer nas despesas relacionadas às 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;
- 5.12. Responsabilizar-se pelas questões estruturais do edifício, inclusive com as taxas de liberação de alvarás e CERCON, se e quando necessário;
- 5.13. Vide art. 55, XIII da Lei Federal 8.666/93 e art. 22, Lei nº 8.245/1991.

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 e no Memorial Descritivo;
- 6.3. Realizar as adequações internas propostas no projeto de Arquitetura;

- 6.4.** Realizar a implantação do cabeamento elétrico e lógico;
- 6.5.** Vistoria da 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;
- 6.6.** Providenciar a transferência do mobiliário e equipamentos de informática, da unidade atual até o local da nova unidade;
- 6.7.** Realizar a instalação e manutenção do mobiliário e equipamentos de informática;
- 6.8.** Custear as despesas de aluguel no valor de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais)**.
- 6.9.** Zelar pela manutenção do imóvel, especialmente aquelas que envolvam itens de segurança;
- 6.10.** Fazer manutenção do sistema de incêndio do imóvel locado;
- 6.11.** Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- 6.12.** Custear despesas provenientes de fatura de energia elétrica, após a conclusão do processo de transferência de titularidade junto à ENEL;
- 6.13.** Custear despesas provenientes de fatura de água/esgoto, após a conclusão do processo de transferência de titularidade junto à SANEAGO;
- 6.14.** Disponibilizar o link de dados;
- 6.15.** Fornecer a aparelhagem de climatização, realizar sua instalação e sua devida manutenção;
- 6.16.** Fornecer profissionais qualificados para o serviço de limpeza e de vigilância armada ou monitorada, dentro da unidade.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. O LOCATÁRIO obriga-se a destinar o imóvel, objeto deste contrato, ao funcionamento da unidade de atendimento do Vapt Vupt, sendo vedada a transferência da locação a qualquer título, salvo com prévio consentimento escrito do LOCADOR

CLÁUSULA OITAVA – DA VISTORIA DO IMÓVEL

8.1. Realizar 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 o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

9.2. No caso de restituição do imóvel a pedido do locador, antes de vencer o contrato, será cobrada multa de 20% do valor restante do saldo contratual.

9.3. 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.

9.4. 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. 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.

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 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 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.

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 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 8.666/93 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 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, 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.

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

17.3. 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.

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

18.1. 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.

18.2. 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.

18.3. 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 eletronicamente, para um só efeito.

FRANCISCO SÉRVULO FREIRE NOGUEIRA

Secretário de Estado da Administração

VINÍCIUS CARDOSO DO VALE PARANA

Gleik Alves Silva

Gyn Leste Imóveis EIRELI-ME

TESTEMUNHAS:

1. _____ CPF _____
2. _____ CPF _____

ANEXO I AO CONTRATO Nº 001/2023

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DE GOIÁS, POR MEIO DA SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E DE OUTRO LADO, O PROPRIETÁRIO VINÍCIUS CARDOSO DO VALE PARANA, 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 (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.”

FRANCISCO SÉRVULO FREIRE NOGUEIRA

Secretário de Estado da Administração

VINÍCIUS CARDOSO DO VALE PARANA

Gleik Alves Silva

Gyn Leste Imóveis EIRELI-ME

TESTEMUNHAS:

1. _____ CPF _____
2. _____ CPF _____

GOIANIA, 19 de janeiro de 2023.



Documento assinado eletronicamente por **GLEIK ALVES SILVA, Usuário Externo**, em 23/01/2023, às 10:44, 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 **FRANCISCO SERVULO FREIRE NOGUEIRA, Secretário (a) de Estado**, em 01/02/2023, às 10:17, 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 **000037134982** e o código CRC **90AF35DA**.

GERÊNCIA DE COMPRAS GOVERNAMENTAIS
RUA 82 300, PALÁCIO PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA, 7º ANDAR - Bairro CENTRO - GOIANIA - GO - CEP
74015-908 - (62)3201-8745.



Referência: Processo nº 202200005018146



SEI 000037134982