



ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA

CONTRATO Nº 022 / 2019

**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 FITHIS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ Nº 23.537.112/0001-81, 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 58/2006, alterada pela Lei Complementar nº 106/2006, pelo Procurador-Chefe da Procuradoria Setorial da SEAD, nomeado pela Portaria nº 120/2018 GAB, de 09/04/2018, **DR. CARLOS AUGUSTO SARDINHA TAVARES JÚNIOR**, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta Capital, inscrito na OAB/GO sob o nº 31.700 e CPF/MF nº 972.308.711-15, 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 **FITHIS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 23.537.112/0001-81, neste ato representada por **ALTAIR LIZETE QUEIROZ DA SILVEIRA**, brasileira, casada, residente e domiciliada nesta Capital, Cédula de Identidade nº 133.174-4 SSP/GO e CPF/MF nº 098.224.531-91, denominada **LOCADOR**, resolvem firmar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, objeto do Processo Administrativo nº 201900005000839, sujeito aos preceitos da Dispensa de Licitação nº 021/2019, 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) e Lei Estadual nº 17.928/2012, 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 de uso comercial, com área útil de 419,42 m², matrícula nº 86.606, Registrado na 4ª Circunscrição de Imóveis de Goiânia, situado à Avenida Olinda, Quadra H-4, Lotes 01, 02 e 03, nº 960, Lozandes Shopping, Mezanino, Park Lozandes, Goiânia-GO, onde se encontra instalada a Unidade Vapt Vupt Shopping Lozandes.



ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA

## 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. 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 este prazo, poderão ser reajustados anualmente pelo Índice Geral de Preços Mercado (IGPM).

## 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 8.666/1993 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 2019.18.03.04.122.1023.2102.03, conforme Nota de Empenho (DUOEF) nº 00164, de 27/09/2019, no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), emitida pela Secretaria de Estado da Administração - SEAD, e nos exercícios subsequentes sob dotações orçamentárias apropriadas da SEAD a ser indicada.

## CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

5.1. Providenciar a aquisição e instalação de comunicação visual interna e externa de acordo com os quantitativos e especificações anexos.

5.2. Realizar a manutenção da climatização da unidade.

5.3. Custear despesas provenientes de fatura de água/esgoto.

5.4. Custear despesas provenientes de fatura de energia.

5.5. Providenciar recargas de extintores de incêndio, conforme quantitativos e especificações de projeto de Combate a Incêndio.

5.6. Atender às normas de segurança e acessibilidade emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato pretendido, incluindo Sistema de Combate a





**ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA**

Incêndio (projeto e execução) e providenciar o CERCON (Certificado de Conformidade) fornecido pelo Corpo de Bombeiros.

**5.7.** Realizar obras de manutenção do imóvel necessárias à reparação de deteriorações, notadamente as que envolvam itens de segurança.

**5.8.** Ao final do contrato, receber o imóvel nas condições em que se encontrar.

**CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

**6.1.** 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 de Unidade de Atendimento ao Público, 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.



ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA

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. 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 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 - 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 artigo 576 do Código Civil Brasileiro.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA GESTÃO DO CONTRATO

12.1. Não obstante os locadores sejam os únicos e exclusivos 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 artigo 67 da Lei Federal nº 8.666/1993, e artigos 51 e 52 da Lei Estadual nº 17.928/2012.

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS SANÇÕES E PENALIDADES

13.1. Caso o locador exija a retirada da Unidade Vapt Vupt do empreendimento, sendo exigido a cobrança de aluguel para a continuidade dos serviços no local, ou que venham a comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude fiscal, ficará impedido de licitar e





ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA

contratar com o Estado de Goiás, além de ser descredenciado do COMPRASNET, pelo prazo de até 2 (dois) anos, sem prejuízo das demais cominações legais.

**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 nº 8.666/1993 e, no que couber, pela Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), Lei nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro) 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, 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.

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**

18.1. 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.



ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA

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 DA ADMINISTRAÇÃO, em Goiânia (GO), aos 17 dias do mês de outubro de 2019.

Pelo LOCATÁRIO:

  
DR. CARLOS AUGUSTO SARDINHA TAVARES JÚNIOR  
Procurador-Chefe da Procuradoria Setorial

  
BRUNO MAGALHÃES D'ABADIA  
Secretário de Estado da Administração

Pelo LOCADOR:

  
ALTAIR LIZETE QUEIROZ DA SILVEIRA  
Fithis Investimentos Imobiliários Ltda

TESTEMUNHAS:

1. Camila B. Macedo CPF nº 006.049.391-75
2. Isabela Brondão Frigoli CPF nº 023.276.311-90





ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA

---

ANEXO I AO CONTRATO Nº 022 / 2019

**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 FITHIS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ Nº 23.537.112/0001-81, 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, de 24 de julho de 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, 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.

**7.1.** 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.



ESTADO DE GOIÁS  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO INTEGRADA

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

GABINETE DO SECRETÁRIO DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO, em Goiânia (GO), aos 17 dias do mês de outubro de 2019.

Pelo LOCATÁRIO:

  
DR. CARLOS AUGUSTO SARDINHA TAVARES JÚNIOR  
Procurador-Chefe da Procuradoria Setorial

  
BRUNO MAGALHÃES D'ABADIA  
Secretário de Estado da Administração

Pelo LOCADOR:

  
ALTAIR LIZETE QUEIROZ DA SILVEIRA  
Fithis Investimentos Imobiliários Ltda

TESTEMUNHAS:

1. Camila B. Macedo CPF nº 006.049.391-75
2. Inaleba Brando Grigoli CPF nº 023.276.311-90