



ESTADO DE GOIÁS  
AGENCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A

#### Contrato 35/2023 - AGEHAB

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO, COMO LOCATÁRIA, A **AGÊNCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A – AGEHAB**, E DE OUTRO LADO, COMO LOCADORA, A **TORMINN & TORMINN ADMINISTRADORA DE BENS LIMITADA EPP**, DE ACORDO COM O PROCESSO Nº **202300031003835**.

Por este instrumento particular, as partes abaixo mencionadas e qualificadas, acordam entre si firmar o presente Contrato de Prestação de Serviços, conforme as cláusulas e condições a seguir elencadas:

#### QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

##### LOCATÁRIA

**AGÊNCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A – AGEHAB**, sociedade de economia mista, portadora do CNPJ nº 01.274.240/0001-47, com sede na Rua 18-A nº 541, Setor Aeroporto, Goiânia – Goiás, doravante denominada apenas AGEHAB, neste ato representada na forma estatutária por seu **Presidente ALEXANDRE BALDY DE SANT'ANNA BRAGA**, brasileiro, casado, inscrito no CPF/ME nº XXX.422.351-XX, residente e domiciliado em Brasília– DF e por seu **Diretor Administrativo VINICIUS FERREIRA LIMA**, brasileiro, divorciado, servidor público estadual, inscrito no CPF, sob o nº XXX.902.921-XX, residente e domiciliado em Goiânia – GO.

##### LOCADORA

**TORMINN & TORMINN ADMINISTRADORA DE BENS LIMITADA EPP**, pessoa jurídica de direito privado, situada na Avenida 136, nº 445, Ap. 2.100, Setor Marista, Goiânia - GO, inscrita no CNPJ sob o nº **07.818.845/0001-38**, neste ato representada por seu representante legal, **PEDRO TORMINN BORGES FILHO**, brasileiro, médico, casado, inscrito no CPF Nº XXX.744.411-XX, residente e domiciliado nesta Capital.

#### DO FUNDAMENTO LEGAL

O presente contrato vincula-se ao Processo nº **202300031003835**, referente à **DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 14/2023**; Ratificação da Dispensa pelo Presidente da AGEHAB (**49194872**), Proposta de preço apresentada em 26/05/2023 (**48113847**); e às seguintes determinações legais: Lei Federal nº 13.303/2016; Lei Complementar Federal nº 123/2006; Lei Complementar Estadual nº 117/2015, o artigo 3º, § 2º e os artigos 89 a 99 da Lei Federal nº 8.666/93 de forma supletiva; bem como o Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da Agência Goiana de Habitação S/A – RILCC/AGEHAB, cujo extrato foi devidamente publicado no Diário Oficial do Estado de Goiás nº 22.893, da data de 14 de setembro de 2018.

Aplicam-se ainda à presente relação jurídica contratual os preceitos de direito público e os princípios da teoria geral dos contratos e disposições de direito privado.

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E SUA DESCRIÇÃO

1.1. LOCAÇÃO de imóvel localizado na Avenida República do Líbano, nº 1.875, Edifício Vera Lúcia, 4º Andar, Quadra D-3, Lote 22-E - Setor Oeste – CEP: 74.115-030 - GOIÂNIA – GO, registrado sob a matrícula nº 69.382, para ampliar a sede da AGEHAB.

ITEM	Quant.	Unidade de medida	DESCRIÇÃO	Valor Mensal R\$	Valor Anual 24 meses R\$
01	24	mês	LOCAÇÃO do imóvel localizado na Avenida República do Líbano, nº 1.875, Edifício Vera Lúcia, 4º Andar, Quadra D-3, Lote 22-E - Setor Oeste – CEP: 74.115-030 - GOIÂNIA – GO, para ampliação da sede da AGEHAB.	22.500,00	540.000,00
02	02	anual	IPTU na proporção de 10.06%, conforme lançamento pela Prefeitura de Goiânia.	11.340,74	22.681,48
03	24	Taxa	CONDOMÍNIO.	7.393,94	177.454,56
04	02	mês	Seguro Incêndio	562,55	1.125,10
<b>VALOR TOTAL 24 (vinte e quatro) meses .....</b>				<b>R\$</b>	<b>741.261,14</b>

#### CLÁUSULA SEGUNDA - DO DETALHAMENTO DO OBJETO / DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

2.2. O Valor relativo ao IPTU é na fração de **10,06%** que para o ano de 2023 correspondendo a **R\$ 11.340,74 (onze mil trezentos e quarenta reais e setenta e quatro centavos)**, referente a parcela única.

2.3. A média de **condomínio** corresponde a **R\$ 7.393,94 (sete mil trezentos e noventa e três reais e noventa e quatro centavos)**, mensal, incluindo a despesa com água, conforme comprovante de pagamento relativo ao mês de junho/2023.

2.4. O Valor relativo ao **seguro incêndio** é na fração de 10,06% que para o ano de 2023 correspondendo a **R\$ 562,55 (quinhentos e sessenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos)**, referente a parcela única.

2.5. O **valor mensal** estimado da locação do imóvel e condomínio é de **R\$ 29.893,94 (vinte e nove mil oitocentos e noventa e três reais e noventa e quatro centavos)**, sendo que para o primeiro mês será incluindo, seguro incêndio e IPTU, totalizando no valor de **R\$ 41.797,23 (quarenta e um mil setecentos e noventa e sete reais e vinte e três centavos)**.

2.5.1. A partir do segundo mês os valores mensais estimados correspondem a **R\$ 29.893,94 (vinte e nove mil oitocentos e noventa e três reais e noventa e quatro centavos)**, relativo à locação do imóvel e condomínio.

2.6. O valor total estimado para 24 (vinte e quatro) meses corresponde a **R\$ 741.261,14 (setecentos e quarenta e um mil duzentos e sessenta e um reais e quatorze centavos)**.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA - DA JUSTIFICATIVA**

3.1. A presente locação é justificável pela extrema necessidade de extensão do espaço interno da sede da AGEHAB, de forma a proporcionar mais conforto ao ambiente de trabalho de seus empregados/funcionários.

3.2. Em virtude da AGEHAB não possuir prédio próprio, houve a necessidade de locação de um espaço que atenda às necessidades de imediato, com ampliação dos departamentos de forma adequada e eficiente.

3.3. A escolha foi pautada na disponibilidade do imóvel e necessidades peculiares, e por apresentar as características necessárias para o funcionamento da ampliação da sede, quais sejam: localização, estrutura, serviços agregados, edificação e destinação. O imóvel está situado em local privilegiado, de fácil acesso e nas proximidades da sede, com estrutura física, rede lógica e elétrica.

3.4. Diante do exposto, justifica-se a Dispensa de Licitação para a formalização de Contrato de Locação, com embasamento legal no art. 124, inciso V, do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios, da AGEHAB; art. 29, V, da Lei nº 13.303/2016 e Lei nº 8.245/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

#### **CLÁUSULA QUARTA - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

4.1. O empenho e os respectivos pagamentos relativos aos aluguéis deverão ser realizados em nome da empresa **TORMINN & TORMINN ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº **07.818.845/0001-38**.

4.2. O empenho referente ao pagamento do condomínio será para o **Condomínio do Edifício Vera Lúcia - CNPJ 37.381.951/0001-68**

4.3. A Administração do imóvel será exercida pela locatária e terá duração contratual de **24 (vinte e quatro) meses**, podendo ser prorrogado a critério e necessidade da AGEHAB, em até 05 (cinco) anos, nos termos do art. 71 da Lei nº 13.303/2016.

#### **CLÁUSULA QUINTA - DA VISTORIA DO IMÓVEL, DEFINIÇÃO DE PRAZO DE DURAÇÃO DA LOCAÇÃO, FUNCIONAMENTO**

##### **5.1. DA VISTORIA DO IMÓVEL**

5.1.1. Realizar laudo de vistoria do imóvel atestando as condições em que fora recebido para uso, sendo a mesma realizada ao final da locação, para atestar que o imóvel continua dentro dos parâmetros estabelecidos.

##### **5.2. DO PRAZO DE DURAÇÃO DA LOCAÇÃO**

5.2.1. O prazo de locação será por um período de 24 (vinte e quatro) meses, conforme proposta comercial juntada aos autos, datada de 23 de maio de 2023, podendo ser prorrogado nos termos do art. 71, da Lei nº 13.303/2016 e Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB.

##### **5.3. DO LOCAL DA LOCAÇÃO**

5.3.1. A locação do imóvel está situada na Avenida República do Líbano, nº 1.875, Edifício Vera Lúcia, 4º Andar, Quadra D-3, Lote 22-E - Setor Oeste – CEP: 74.115-030 - GOIÂNIA – GO, registrado sob a matrícula nº 69.382.

##### **5.4. DOS HORÁRIOS DE FUNCIONAMENTO**

5.4.1. O Edifício Vera Lúcia tem horário de funcionamento 24 horas. E o horário de expediente será o mesmo da sede da AGEHAB.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DA GESTÃO DO CONTRATO**

6.1. A gestão e a fiscalização do contrato, em atenção ao art. 40, VII da Lei 13.303/16, e em observância ao disposto nos arts. 163 a 166 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB, caberá a servidor devidamente qualificado e indicado por meio de Portaria.

6.2. Compete ao gestor da AGEHAB, dentre outras obrigações:

6.2.1. Provocar a instauração de processo administrativo com o objetivo de apurar responsabilidade ou prejuízo resultante de erro ou vício na execução do contrato ou de promover alteração contratual, especialmente no caso de solução adotada em projeto inadequado, desatualizado tecnologicamente ou inapropriado ao local específico;

6.2.2. Identificar a necessidade de modificar ou adequar a forma de execução do objeto contratado;

6.2.3. Registrar todas as ocorrências e adotar as medidas cabíveis para sanar eventuais irregularidades;

6.2.4. Exigir do Proprietário/Locador o cumprimento de todas as obrigações previstas no contrato;

6.3. Em caso de indício de irregularidade no recolhimento das contribuições previdenciárias, o gestor do contrato deverá oficiar ao Ministério da Previdência Social e à Receita Federal do Brasil - RFB comunicando tal fato.

6.4. Em caso de indício de irregularidade no recolhimento da contribuição para o FGTS, o gestor do contrato deverá oficiar ao Ministério do Trabalho e Emprego.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA CONTRATUAL**

7.1. A vigência da contratação será de **24 (vinte e quatro) meses**, contados a partir da última assinatura do contrato pela autoridade superior.

7.2. Este contrato poderá ser prorrogado, obedecidos aos prazos e condições estabelecidos nos artigos 71 a 81 da Lei Federal nº 13.303/2016 e nos artigos 137 a 141 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios-RILCC da AGEHAB, e os seguintes requisitos, desde que:

7.2.1. Haja interesse da AGEHAB;

7.2.2. Exista previsão no instrumento convocatório e no contrato;

7.2.3. Seja demonstrada a vantajosidade na manutenção do ajuste;

7.2.4. Exista recurso orçamentário para atender a prorrogação;

7.2.5. O contrato tenha sido regularmente cumprido;

7.2.6. Haja concordância da LOCADORA;

7.2.7. A LOCADORA mantenha as condições de habilitação;

7.2.8. A LOCADORA não esteja cumprindo sanções restritivas do direito de licitar e contratar com a AGEHAB;

7.2.9. O termo aditivo seja formalizado enquanto vigente o contrato;

7.2.10. Haja autorização da autoridade competente.

7.3. O prazo de que trata esta cláusula, poderá ser suspenso, caso ocorra:

7.3.1. Paralisação da entrega dos serviços determinados pela LOCATÁRIA, por motivo não imputável à LOCADORA;

7.3.2. Por motivo de força maior.

7.4. No caso de haver prorrogação, fica resguardado o direito da LOCADORA ao reajuste pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) após os primeiros 12 (doze) meses de vigência deste contrato.

7.5. A LOCADORA não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

#### CLÁUSULA OITAVA - DO VALOR, DO REAJUSTE E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. **valor mensal** estimado da locação do imóvel e condomínio é de **R\$ 29.893,94 (vinte e nove mil oitocentos e noventa e três reais e noventa e quatro centavos)**, sendo que para o primeiro mês será incluindo, seguro incêndio e IPTU, totalizando no valor de **R\$ 41.797,23 (quarenta e um mil setecentos e noventa e sete reais e vinte e três centavos)**.

8.2. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, transporte, alimentação, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

8.3. O valor acima é meramente estimativo, tendo em vista que o valor do condomínio mensal é variável e o reembolso do IPTU /2023 poderá sofrer alteração em relação ao IPTU de 2022.

8.4. As despesas desta contratação serão pagas com recursos próprios/subvenção econômica conforme Lei Estadual n.º 20.733/2020.

#### 8.5. DO REAJUSTE.

8.5.1. Os preços são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data limite da apresentação da proposta.

8.5.2. Dentro do prazo de vigência do contrato e mediante solicitação da LOCADORA, o valor contratado do aluguel, poderá sofrer reajuste após o interregno de um ano, aplicando-se o índice IPCA/IBGE exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

8.5.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

8.5.4. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

8.5.5. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

8.5.6. O reajuste será formalizado por simples apostila.

#### 8.6. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.6.1. A despesa desse contrato correrá por conta da dotação orçamentária nº 2023.40.94.16.122.4200.4243.03, conforme nota de empenho nº 003 (49346290), de 03/07/2023, no valor de R\$ 185.315,28 (cento e oitenta e cinco mil, trezentos e quinze reais e vinte e oito centavos), ficando o restante a ser empenhado oportunamente.

#### CLÁUSULA NONA - DO PAGAMENTO

9.1. O pagamento será efetuado pelo Locatário em **até o dia 10 (dez)** do mês subsequente ao da referência.

9.2. O **valor** para a locação de imóvel corresponde a **R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais), mensais.**

9.3. O Valor relativo ao **IPTU** é na fração de **10,06%** que para o ano de 2023 correspondendo a **R\$ 11.340,74 (onze mil trezentos e quarenta reais e setenta e quatro centavos)**, referente a parcela única.

9.4. A média de **condomínio** corresponde a **R\$ 7.393,94 (sete mil trezentos e noventa e três reais e noventa e quatro centavos)**, mensal, incluindo a despesa com água, conforme taxa de condomínio evento SEI 48113069 relativo ao mês de maio/2023.

9.5. O Valor relativo ao **seguro incêndio** é na fração de 10,06% que para o ano de 2023 correspondendo a **R\$ 562,55 (quinhentos e sessenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos)**, referente a parcela única.

9.6. O **valor mensal** estimado da locação do imóvel e condomínio é de **R\$ 29.893,94 (vinte e nove mil oitocentos e noventa e três reais e noventa e quatro centavos)**, sendo que para o primeiro mês será incluindo, seguro incêndio e IPTU, totalizando no valor de **R\$ 41.797,23 (quarenta e um mil setecentos e noventa e sete reais e vinte e três centavos)**.

9.6.1. A partir do segundo mês os valores mensais estimados correspondem a **R\$ 29.893,94 (vinte e nove mil oitocentos e noventa e três reais e noventa e quatro centavos)**, relativo à locação do imóvel e condomínio.

9.7. O valor total para 24 (vinte e quatro) meses corresponde a **R\$ 741.261,14 (setecentos e quarenta e um mil duzentos e sessenta e um reais e quatorze centavos)**.

9.8. O **aluguel** será pago diretamente na conta da Locatária Torminn E Torminn Administradora de Bens Ltda, depósito em conta corrente, Banco Sicoob 756, Agência 5004-0, conta 115681-0.

9.9. As **Taxa de Condomínio** serão pagas diretamente ao Condomínio do Edifício Vera Lúcia - CNPJ 37.381.951/0001-68, através de apresentação de Nota Fiscal ou instrumento equivalente.

9.10. O valor do **IPTU** e o **Seguro Incêndio**, a cobrança será proporcional aos meses do ano utilizado e seus respectivos pagamentos serão realizados diretamente ao Condomínio do Edifício Vera Lúcia - CNPJ 37.381.951/0001-68, através de apresentação de Nota Fiscal ou instrumento equivalente.

9.11. Considera-se ocorrido o recebimento da Nota Fiscal ou instrumento equivalente no momento em que o Locatário atestar a execução do objeto do Contrato.

9.12. A Nota Fiscal ou instrumento equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 65 do RILCC da AGEHAB.

9.13. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/instrumento equivalente ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que o Locador providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o Locatário.

9.14. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o Locador não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo Locatário, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$ , sendo:

EM = Encargos moratórios.

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento.

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = (TX)$

$I = ((6 / 100) / 365)$

$I = 0,00016438$

TX = Percentual da taxa anual = 6%

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

10.1. Nos termos do art. 163 e seguintes do RILCC da AGEHAB, será designado representante, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

10.2. É competência do fiscal da AGEHAB, dentre outras:

10.2.1. Provocar a instauração de processo administrativo com o objetivo de apurar responsabilidade ou prejuízo resultante de erro ou vício na execução do contrato ou de promover alteração contratual.

10.2.2. Identificar a necessidade de modificar ou adequar a forma de execução do objeto contratado.

10.2.3. Registrar todas as ocorrências e adotar as medidas cabíveis para sanar eventuais irregularidades.

10.2.4. Exigir da LOCADORA o cumprimento de todas as obrigações previstas no CONTRATO.

10.2.5. Atestar o recebimento provisório e munir o gestor das informações necessárias para o recebimento definitivo.

10.2.6. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos.

10.3. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADE DO LOCADOR**

11.1. Fornecer ao LOCATÁRIO a descrição detalhada do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, a teor do art. 22, inc. V, da Lei nº 8.245/91, para eliminar qualquer dúvida quanto à responsabilidade;

11.2. Realizar autorização da transferência de titularidade da conta de energia elétrica para o nome do Locatário;

11.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

11.4. Fornecer ao Locatário demonstrativo referente ao rateio das despesas condominiais discriminando as importâncias pagas;

11.5. O Locador se obriga a cumprir os termos previstos no presente Termo de Referência e a responder todas as consultas feitas pelo Locatário no que se refere ao atendimento do objeto.

11.6. O Locador ficará sujeito, nos casos omissos, às normas da Lei Federal nº 13.303/2016 e suas alterações posteriores.

11.7. O Locador deverá entregar as chaves do imóvel, estando este pronto para ser usado, devidamente pintado (pintura nova) e climatizado (ar condicionado Sprint, sendo a sua manutenção de responsabilidade do locatário), com todas as instalações elétricas (rede trifásica) e hidráulicas.

11.8. Reconstruir o imóvel, no todo ou em parte, em casos de danos ocasionados por caso fortuito ou força maior, ficando estabelecido que nesse caso a locação será prorrogada pelo tempo que durar a reconstrução ou reforma do imóvel;

11.9. Ao final do contrato, receber o imóvel conforme vistoria inicial, salvo as benfeitorias autorizadas durante a vigência do contrato.

11.10. Manter, durante a execução do CONTRATO, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na celebração do mesmo, art. 129, Parágrafo Único, do Regulamento Interno De Licitações, Contratos E Convênios, da AGEHAB.

11.11. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, conforme art. 22, inc. X e Parágrafo único da Lei nº 8.245/91.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

12.1. Pagar o IPTU e o seguro na fração ideal de 10,06%;

12.2. Pagar o condomínio mensalmente;

12.3. Comunicar o Locador, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;

12.4. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do Locador, através de comissão/servidor especialmente designado.

12.5. O Locatário não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Locador com terceiros, ainda que vinculados à execução do ajuste, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Locador, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

12.6. Solicitar ao Locador autorização, por escrito, para fazer qualquer tipo de modificação no imóvel;

12.7. Pagar o aluguel e os encargos de locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;

12.8. Realizar a vistoria minuciosa do imóvel, conforme Termos de Recebimento e Entrega das chaves do mesmo, com a expressa referência do Locador quanto aos eventuais defeitos existentes, em conformidade com o Inciso V, do art. 22, da Lei nº 8.245/91;

12.9. Arcar com o pagamento dos encargos decorrentes das tarifas mensais de luz, condomínio (incluindo água) ou administração de limpeza, Imposto Predial ou Territorial Urbano (IPTU) na proporção de 10,06% (dez vírgula seis por cento), devendo apresentar ao locador os respectivos comprovantes quando solicitado;

- 12.10. Comunicar ao Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumbido, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 12.11. Entregar, ao fim da locação, o imóvel no estado em que o recebeu, observando as benfeitorias autorizadas, salvo as deteriorações de uso normal;
- 12.12. No caso de desapropriação do imóvel, ficarão o Locador e o Locatário automaticamente exonerados das obrigações contratuais, que assim se transferem ao expropriante.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL**

- 13.1. O LOCATÁRIO irá destinar o imóvel, objeto deste contrato, ao funcionamento da extensão da sede da AGEHAB, sendo vedada a transferência da locação a qualquer título, salvo com prévio consentimento escrito do Locador.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

- 14.1. 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 QUINTA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (no que couber)**

- 15.1. Constituem ilícito administrativo, sem prejuízo das sanções penais cabíveis, a prática dos atos previstos no Art 77, da Lei Estadual nº 17.928, de 27 de dezembro de 2012, a prática dos atos previstos no art. 7º da Lei Federal nº 10.520, de 17 de julho de 2002, ou em dispositivos de normas que vierem a substituí-los, bem como pelo cometimento de quaisquer infrações previstas no Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB (RILCC da AGEHAB), o Locador que:

- 15.1.1. Inexecutar total ou parcialmente qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação.
- 15.1.2. Ensejar o retardamento da execução do objeto.
- 15.1.3. Falhar ou fraudar na execução do CONTRATO.
- 15.1.4. Comportar-se de modo inidôneo.
- 15.1.5. Cometer fraude fiscal.
- 15.2. Pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato, a Administração pode aplicar ao Locador as seguintes sanções:
- 15.2.1. Advertência, cabível sempre que o ato praticado, ainda que ilícito, não seja suficiente para acarretar danos à AGEHAB, suas instalações, pessoas, imagem, meio ambiente, ou a terceiros. (Art. 176 do RILCC da AGEHAB).
- 15.2.2. Multa moratória de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias.
- 15.2.3. Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto.
- 15.2.4. Em caso de inexecução parcial, a multa compensatória, no mesmo percentual do subitem acima, será aplicada de forma proporcional à obrigação inadimplida.
- 15.2.5. Suspensão do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a AGEHAB pelo prazo de até 2 (dois) anos.
- 15.3. As sanções: advertência, cabível sempre que o ato praticado, ainda que ilícito, não seja suficiente para acarretar danos à AGEHAB, suas instalações, pessoas, imagem, meio ambiente, ou a terceiros. (art. 176 do RILCC da AGEHAB) e suspensão do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a AGEHAB pelo prazo de até 2 (dois) anos; poderão ser aplicadas ao Locador juntamente com as de multa, descontando-a dos pagamentos a serem efetuados.
- 15.4. A reincidência da sanção de advertência, poderá ensejar a aplicação de penalidade mais severa.
- 15.5. Cabe a sanção de suspensão em razão de ação ou omissão capaz de causar, ou que tenha causado dano à AGEHAB, suas instalações, pessoas, imagem, meio ambiente ou a terceiros que não possam ser ressarcidos apenas com a aplicação de multas.
- 15.6. Conforme a extensão do dano ocorrido ou passível de ocorrência, a suspensão poderá ser:
- 15.6.1. Branda: de 1 (um) a 6 (seis) meses.
- 15.6.2. Média: de 7 (sete) a 12 (doze) meses.
- 15.6.3. Grave: de 13 (treze) a 24 (vinte e quatro) meses.
- 15.7. As sanções previstas no inciso III do art. 83 da Lei 13.3013, de 30 de junho de 2016, (III - suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a entidade sancionadora, por prazo não superior a 2 (dois) anos, poderão também ser aplicadas às empresas ou aos profissionais que, em razão do CONTRATO:
- 15.7.1. Tenham sofrido condenação definitiva por praticar, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos.
- 15.7.2. Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação.
- 15.7.3. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.
- 15.8. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo autônomo, por meio do qual se assegure a ampla defesa e o contraditório.
- 15.8.1. Referido processo seguirá o procedimento disposto nos artigos 181 a 184 do RILCC da AGEHAB.
- 15.9. A defesa do Locador deverá ser apresentada no prazo de 10 (dez) dias úteis. (Art. 83, § 2.º da Lei 13.303, de 30 de junho de 2016).
- 15.10. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao Locatário serão deduzidos dos valores a serem pagos ao Locador ou deduzidos da garantia, ou ainda, quando for o caso, serão cobrados judicialmente.
- 15.11. Caso o Locatário determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.
- 15.12. Caso o valor da multa não seja suficiente para cobrir os prejuízos causados pela conduta do Locador, o Locatário poderá cobrar o valor remanescente judicialmente, conforme artigo 419 do Código Civil.
- 15.13. A AGEHAB, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.
- 15.14. A decisão final que imputar sanção ao processado deverá ser publicada e, imediatamente, comunicada ao Cadastro de Fornecedores para fins de registro.

15.15. A aplicação da sanção de suspensão do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a AGEHAB, por até 02 (dois) anos será registrada no cadastro de empresas inidôneas de que trata o art. 23 da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

16.1. O contrato poderá ser alterado nos casos previstos no art. 81 da Lei nº 13.303/16, desde que haja interesse do Locatário, com a apresentação das devidas justificativas, nos limites da Lei.

16.2. 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 às obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se a locatária preferir aguardar que, sob a responsabilidade do locador, se restaurarem, se for o caso, as condições de uso anteriormente apresentadas pelo imóvel.

16.3. 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 SÉTIMA - DA RESCISÃO CONTRATUAL**

17.1. A inexecução total ou parcial do contrato poderá ensejar a sua rescisão, com as consequências cabíveis, conforme estabelecido nos arts. 169 a 172 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB.

17.2. Constituem motivos para rescisão do contrato:

I. O descumprimento de obrigações contratuais;

II. A alteração da pessoa da LOCADORA, mediante:

a) a subcontratação parcial do seu objeto, a cessão ou transferência, total ou parcial, a quem não atenda às condições de habilitação e sem prévia autorização da AGEHAB.

b) a fusão, cisão, incorporação, ou associação da LOCADORA com outrem, não admitidas no instrumento convocatório e no contrato e sem prévia autorização da AGEHAB.

I. O desatendimento das determinações regulares do gestor ou fiscal do contrato;

II. O cometimento reiterado de faltas na execução contratual;

III. A dissolução da sociedade ou o falecimento da LOCADORA;

IV. A decretação de falência ou a insolvência civil da LOCADORA;

V. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da LOCADORA, desde que prejudique a execução do contrato;

VI. Razões de interesse da AGEHAB, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e exaradas no processo administrativo;

VII. O atraso nos pagamentos devidos pela AGEHAB decorrentes de obras, serviços ou fornecimentos, ou parcelas destes já recebidos ou executados, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurado a LOCADORA o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação;

VIII. A não liberação, por parte da AGEHAB, de área, local ou objeto para execução de obra, serviço ou fornecimento, nos prazos contratuais, bem como das fontes de materiais naturais especificadas no projeto;

IX. A ocorrência de caso fortuito, força maior ou fato do príncipe, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato;

X. O perecimento do objeto contratual, tornando impossível o prosseguimento da execução da avença.

17.3. Os casos de rescisão contratual devem ser formalmente motivados nos autos do processo, devendo ser assegurado o contraditório e o direito de prévia e ampla defesa.

#### **17.4. A RESCISÃO DO CONTRATO PODERÁ SER:**

I. Por ato unilateral e escrito de qualquer das partes;

II. Amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo de contratação, desde que haja conveniência para a AGEHAB;

III. Judicial, nos termos da legislação.

17.5. A rescisão por ato unilateral a que se refere o inciso I do item 12.4, deverá ser precedida de comunicação escrita e fundamentada da parte interessada e ser enviada à outra parte com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

17.6. Na hipótese de imprescindibilidade da execução contratual para a continuidade de serviços públicos essenciais, o prazo a que se refere o item 12.5 será de 90 (noventa) dias.

17.7. Quando a rescisão ocorrer sem que haja culpa da outra parte contratante, será esta ressarcida dos prejuízos que houver sofrido, regularmente comprovados, e no caso da LOCADORA terá este ainda direito a:

I. Pagamentos devidos pela execução do contrato até a data da rescisão;

II. Pagamento do custo da desmobilização.

17.8. A rescisão por ato unilateral da AGEHAB acarreta as seguintes consequências, sem prejuízo das sanções previstas neste contrato:

I. Assunção imediata do objeto contratado, pela AGEHAB, no estado e local em que se encontrar.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DOS CASOS OMISSOS**

18.1. Os casos omissos serão resolvidos segundo as disposições contidas no Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB e na Lei Federal nº 13.303/2016 e, conforme o caso, subsidiariamente na Lei Estadual nº 17.928/2012, Lei Federal nº 8.666/1993, Lei Federal nº 8.078/1990 e suas alterações posteriores.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA CONCILIAÇÃO E ARBITRAGEM**

19.1. 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).

19.2. 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.

19.3. A sede da arbitragem e da prolação da sentença será preferencialmente a cidade de Goiânia.

19.4. O idioma da Arbitragem será a Língua Portuguesa.

19.5. A arbitragem será exclusivamente de direito, aplicando-se as normas integrantes do ordenamento jurídico ao mérito do litígio.

19.6. 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.

19.7. 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.

19.8. 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.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO

20.1. 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.

E por estarem, assim as partes justas e contratadas assinam o presente contrato.

**ALEXANDRE BALDY DE SANT'ANNA BRAGA**  
Presidente da AGEHAB

**VINICIUS FERREIRA LIMA**  
Diretor Administrativo

**TORMINN & TORMINN ADMINISTRADORA DE BENS LIMITADA EPP**  
Representante Legal da LOCADORA



Documento assinado eletronicamente por **PEDRO TORMINN BORGES FILHO, Usuário Externo**, em 04/07/2023, às 18:45, 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 **VINICIUS FERREIRA LIMA, Diretor (a) Administrativo (a)**, em 06/07/2023, às 12:29, 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 **ALEXANDRE BALDY DE SANT ANNA BRAGA, Presidente**, em 11/07/2023, às 20:26, 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](http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1) informando o código verificador **49347325** e o código CRC **C875D97D**.

DIRETORIA ADMINISTRATIVA  
RUA 18-A Nº 541, - Bairro SETOR AEROPORTO - GOIANIA - GO - CEP 74070-060 - (62)3096-5093.



Referência: Processo nº 202300031003835



SEI 49347325