



CONTRATO Nº 047/2018 - SEFAZ

PROCESSO Nº 201800004024636 - REFERENTE A LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DE GOIÁS, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA, E O SR. ROBERTO SIMÃO CHAUL E A SRA. MARIA HELENA NAME CHAUL, REPRESENTADOS PELA EMPRESA HSR GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA-ME, PARA INSTALAÇÃO DO COMITÊ INTERINSTITUCIONAL DE RECUPERAÇÃO DE ATIVOS DE GOIÁS – CIRA-GO, NOS TERMOS QUE SE SEGUEM:

O **ESTADO DE GOIÁS**, pessoa jurídica de direito público interno, neste ato representado nos termos do § 2º do art. 47 da Lei Complementar nº 58/2006, alterada pela Lei Complementar nº 106/2013, pelo Procurador do Estado, Chefe da Advocacia Setorial da Secretaria de Estado da Fazenda, **Dr. PAULO CESAR NEO DE CARVALHO**, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/GO sob o nº 20.161, portador do RG nº 14.067.770-SSP/SP, CPF/MF nº 015.094.058-01, residente e domiciliado nesta capital, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA DE GOIÁS**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.409.655/0001-80, com sede à Av. Vereador José Monteiro, nº 2.233, Complexo Fazendário Meia Ponte, Setor Nova Vila, nesta capital, doravante denominada **CONTRATANTE**, ora representada por seu titular, Sr. **MANOEL XAVIER FERREIRA FILHO**, brasileiro, administrador, portador da CI nº 1.216.268, 2ª via PC/GO e do CPF nº 326.564.591-68, residente e domiciliado em Goiânia – GO brasileiro, advogado, portador da CI nº 1.235.192/ 2ª via SPTC/GO e do CPF nº 292.108.101-63, residente e domiciliado em Goiânia - GO, indicado simplesmente **LOCATÁRIO**, e do outro lado o Senhor **ROBERTO SIMÃO CHAUL**, brasileiro, engenheiro civil, RG nº 135234 SSP/GO, inscrito no CPF de nº 021.592.871-72 e a **Sra. MARIA HELENA NAME CHAUL**, brasileira, RG nº 190450 SSP/GO, inscrito no CPF de nº 494.299.731-34, residentes e domiciliados em Goiânia/GO, neste ato representados pela sua bastante procuradora, a empresa **HSR GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA-ME**, CNPJ nº 25.137.914/0001-20, doravante denominados simplesmente **LOCADOR**, aqui representada por **SAMUEL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR**, CPF nº 948.915.241-20 – CRECI 12925 e **HENRIQUE MARQUES LIMA**, CPF nº 817.421.001-63, residentes e domiciliados nesta cidade, conforme consta do Processo nº 201800004024636 – autuado em 16/04/2018, resolvem celebrar o presente contrato de locação de imóvel localizado à **Rua Terezina, esquina com Rua Salvador, Nº. 65-198, QD 05, LTS 5/6/7/8/9**, Edifício Essencial Premier, Salas 204, 205, 206, 901, 902, 903, 904, 905 e 906, Setor Alto da Glória, Goiânia-GO, por um período de 60 (sessenta) meses, para instalação do **COMITÊ INTERINSTITUCIONAL DE RECUPERAÇÃO DE ATIVOS DE GOIÁS – CIRA-GO**, observado o disposto no **Art. 24, inc. X, da Lei nº 8.666/1993** - Dispensa de Licitação, Lei Estadual nº 17.928/2012 e Artigos 565/578 do Código Civil Brasileiro e Lei Federal nº 8.245/1991 e 12.112/2009 (Lei do Inquilinato), mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO - O LOCADOR dá ao LOCATÁRIO, em locação, imóvel localizado à Rua Terezina, esquina com Rua Salvador, nº 65-198, QD 05, LTS 5/6/7/8/9, Edifício Essencial Premier, Salas 204, 205, 206, 901, 902, 903, 904, 905 e 906, Setor Alto da Glória, Goiânia-GO, por um período de 60 (sessenta) meses, para instalação do COMITÊ INTERINSTITUCIONAL DE RECUPERAÇÃO DE ATIVOS DE GOIÁS – CIRA-GO.

Parágrafo 1º – O contrato de locação vigorará no caso de alienação do imóvel, a qualquer título, ficando os herdeiros e sucessores das partes obrigados ao cumprimento de todas as cláusulas e condições, observado o disposto no art. 576 do Código Civil.

Parágrafo 2º – O LOCATÁRIO tem preferência na renovação do contrato de locação.



CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL - No imóvel será instalada o COMITÊ INTERINSTITUCIONAL DE RECUPERAÇÃO DE ATIVOS DE GOIÁS – CIRA-GO.

Parágrafo 1º - O imóvel poderá ser utilizado por outro órgão da administração pública estadual.

Parágrafo 2º - É vedada a transferência da locação a qualquer título, salvo com prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**.

CLÁUSULA TERCEIRA – Consideram-se resolvidas as obrigações contratuais, sem direito à indenização, na ocorrência de fato ou de ato estranho à vontade das partes que impeça o uso regular do imóvel para o fim a que estiver destinado.

Parágrafo único - Se o **LOCATÁRIO** preferir aguardar que, sob a responsabilidade do **LOCADOR** se restaurem as condições de uso anteriormente apresentadas pelo imóvel, a locação ficará suspensa, reiniciando-se a contagem do prazo contratual na data em que o imóvel readquirir as condições de uso regular.

CLÁUSULA QUARTA – São obrigações do **LOCATÁRIO**:

I – pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;

II – conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

III – restituir o imóvel quando finda a locação e posteriormente indenizar o locador pelas despesas necessárias à reforma do imóvel visando restabelecer o estado em que o mesmo se encontrava quando do seu recebimento pelo locatário, conforme laudo de vistoria preliminar, ressalvando as deteriorações decorrentes de seu uso normal, ou proceder a reforma pertinente antes da entrega do imóvel.

Parágrafo Único – Quando da utilização do imóvel o locatário poderá exercer o direito de retenção do mesmo até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:

a) de benfeitorias necessárias quando o **LOCADOR**, previamente notificada, houver se recusado a realizá-las, ele próprio;

b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporaram.

CLÁUSULA QUINTA – São obrigações do **LOCADOR**:

I - entregar o imóvel, objeto deste contrato, desobstruído, com sua instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de uso;

II - entregar o imóvel, objeto deste contrato, já com as divisórias acartonadas instaladas, conforme LAYOUT apresentado pela Secretaria da Fazenda;

II – manter o imóvel segurado contra incêndio;

IV – pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

V – incorrer nas despesas relacionadas com;

a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;



VI- realizar as manutenções preventivas e corretivas do elevador privativo, durante o período de vigência contratual.

Parágrafo Primeiro – O **LOCADOR** ficará sujeito às cláusulas contratuais estabelecidas no contrato.

Parágrafo Segundo – O **LOCADOR** ficará obrigado a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas pela Lei.

CLÁUSULA SEXTA – Os atos de comunicação entre as partes, relativamente à execução deste contrato, serão formalizados por meio de documento escrito, devendo o destinatário opor na segunda via a nota do recibo.

Parágrafo único – Em caso de recusa do recibo, a entrega pode ser atestada por duas testemunhas idôneas que presenciarem o ato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA - O aluguel mensal é de R\$13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), perfazendo um total de R\$ 810.000 (oitocentos e dez mil reais) pelo período de 60 (sessenta) meses, e mais R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), perfazendo um total estimado de R\$ 270.000 (duzentos e setenta mil reais) pelo período de 60 (sessenta) meses, destinados ao pagamento da taxa de condomínio do imóvel, objeto deste contrato. Assim, o total estimado para este contrato é de R\$1.080.000,00 (um milhão e oitenta mil reais) para o período de 60 meses.

Parágrafo Primeiro – As despesas decorrentes da execução do contrato correrão neste exercício à conta da dotação orçamentária nº 2018.23.01.04.129.1022.2.100.03, Fonte 100, conforme Nota de Empenho nº 00397, emitida pela Seção competente da Secretaria de Estado da Fazenda em 02/10/2018, no valor de R\$ 53.400,00 (cinquenta e três mil e quatrocentos reais). O restante será empenhado em dotação orçamentária apropriada nos exercícios seguintes.

Parágrafo Segundo - O valor do aluguel poderá ser reajustado, a cada 12 (doze) meses de vigência, mediante provocação do **LOCADOR**, contados a partir da assinatura do mesmo, adotando-se para tanto o índice IPCA-IBGE.

Parágrafo Terceiro – Para efeito de liberação do pagamento, deverá ser comprovada a regularidade fiscal e trabalhista pelos documentos hábeis ou por meio do Certificado de Registro Cadastral.

CLÁUSULA OITAVA – DO PAGAMENTO DO ALUGUEL - O aluguel mensal deve ser pago em até 30 (trinta) dias após a apresentação da solicitação de pagamento devidamente atestada pelo gestor do contrato, a ser depositado em conta indicada pelo **LOCADOR**.

CLÁUSULA NONA – DO PAGAMENTO DA TAXA DE CONDOMÍNIO – O pagamento, pela Secretaria da Fazenda, da taxa de condomínio, citada na Clausula Sétima deste contrato, será tangenciada pelos seguintes termos:

Parágrafo Primeiro – A Secretaria da Fazenda-GO se compromete a pagar, à título de taxa de condomínio, o valor máximo mensal de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), pelo período de 60 (sessenta) meses.

Parágrafo Segundo – Uma vez calculado o valor da taxa de condomínio, e esta se verificar a menor que o valor definido como teto, no parágrafo anterior, a locatária (SEFAZ-GO) ficará



obrigada a pagar apenas o valor expresso nos boletos do respectivo mês apresentados pelo locador.

Parágrafo Terceiro - Caso o valor correspondente à taxa condomínio referente às 09 (nove) salas ultrapasse o limite definido como teto, este saldo excedente deverá ser pago às expensas do Locador, não cabendo a este promover qualquer tipo de ação com intuito de restituição ou indenização pelo pagamento do excedente do acordado para a referida taxa condominial.

Parágrafo Quarto – Fica defeso ao locador argumentar a utilização de saldos obtidos em meses cuja taxa de condomínio seja cobrada “a menor”, para suprir o quantum excedente em meses que a referida taxa ultrapasse o teto positivado em contrato

Parágrafo Quinto – O pagamento da taxa de condomínio será de responsabilidade exclusiva do **LOCADOR**, restando a este a obrigação do pagamento da mesma até a data de vencimento afixada em boleto de cobrança expedido pela Administração Condominial.

Parágrafo Sexto – Qualquer obrigação adicional que decorrer de atraso no pagamento da taxa de condomínio será assumida de forma exclusiva pelo **LOCADOR**.

Parágrafo Sétimo – deverá o LOCADOR apresentar ao gestor deste contrato, título de cobrança da taxa de condomínio, já com a devida autenticação de pagamento, aferida por rede bancária autorizada, a fim de que este proceda o reconhecimento da despesa.

Parágrafo Oitavo - O valor referente à taxa de condomínio deverá ser pago em até 30 (trinta) dias após a apresentação da solicitação de pagamento devidamente atestada pelo gestor do contrato, a ser depositado em conta indicada pelo **LOCADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

Parágrafo 1º – A rescisão do presente contrato poderá ser:

- a) determinada por ato unilateral e escrito da Administração, nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93
- b) consensual, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo de licitação, desde que haja conveniência para a Administração;
- c) judicial, nos termos da legislação.

Parágrafo 2º – A rescisão administrativa ou amigável será precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

Parágrafo 3º – A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto, no que couber, nos artigos 77 a 80 da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

Parágrafo 4º – Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurados ao **LOCADOR** o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VIGÊNCIA E GESTÃO DO CONTRATO – Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado por meio de Termo Aditivo, nos termos da Lei Federal nº 8.245/1991 e alterações introduzidas pela Lei nº 12.112/2009 (Lei do Inquilinato).

Parágrafo 1º – O **LOCATÁRIO** pode antecipar o término da locação, devolvendo o imóvel antes do vencimento do prazo contratual, mediante comunicação escrita, com prazo não inferior a 30 (trinta) dias, caso em que considera rescindido o presente contrato, com a renúncia do **LOCADOR** aos aluguéis pelo tempo que faltar para a exatidão normal do período avençado. Ainda, se a denúncia da locação, antes do término do prazo fixado neste contrato, independerá do pagamento de qualquer multa ou indenização por parte do **LOCATÁRIO**.



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DA FAZENDA

Parágrafo 2º - Fica designado como Gestor do Contrato o servidor Fábio Yudi Kawassaki, conforme Portaria nº 287-SGPF/2018 - SEFAZ, emitida pela autoridade competente desta Pasta, sendo que a sua substituição poderá se dar mediante nova Portaria, a ser anexada aos autos. A mesma observará as disposições contidas no artigo 52 da Lei Estadual nº 17.928/2012.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS – Ficam sujeitos, **LOCADOR e LOCATÁRIO**, às cláusulas contratuais estabelecidas no presente contrato, e, em casos omissos, às normas da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO – Para a resolução judicial de qualquer questão pertinente ao presente contrato, fica eleito o foro desta Capital.

E, por estarem as partes desse modo contratadas foi o presente instrumento impresso em 02 (duas) vias, de igual teor, que, depois de lido, conferido e achado conforme, vai assinado pelos contratantes abaixo nomeados.

GABINETE DO SECRETÁRIO DA FAZENDA, em Goiânia, aos 10 dias do mês de Outubro de 2018.

Pelo Locatário:

MANOEL XAVIER FERREIRA FILHO
Secretário de Estado da Fazenda

PAULO CESAR NEO DE CARVALHO
Procurador do Estado

Pelo Locador:

SAMUEL RODRIGUES DA SILVA JÚNIOR

HSR Gestão Imobiliária Ltda-ME

HENRIQUE MARQUES LIMA