

Secretaria de
Estado da
Economia



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DA ECONOMIA

Contrato 038/2021 - ECONOMIA

PROCESSO Nº 202100004115441 – DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM TRINDADE - GO, QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DE GOIÁS, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE ESTADO DA ECONOMIA, E O SR. ALEXANDRE GUILARDUCCI PORFIRIO, NA FORMA ABAIXO:

O **ESTADO DE GOIÁS**, pessoa jurídica de direito público interno, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DA ECONOMIA**, 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 **LOCATÁRIA**, ora representada por sua titular, nos termos do art. 84-A da Lei estadual nº 17.928/2012 incluído pela Lei complementar nº 164, de 7 de julho de 2021 e conforme regulamento do Decreto estadual nº 9.898/2021, a Sr^a. **CRISTIANE ALKMIN JUNQUEIRA SCHMIDT**, brasileira, economista, portadora da CI nº 08424251-0 DGPC/IFP/RJ e do CPF nº 011.676.317-57, residente e domiciliada em Goiânia – GO, e do outro lado o Sr. **ALEXANDRE GUILARDUCCI PORFIRIO**, brasileiro, portador do RG nº 4258152 DGPC/GO, CPF nº 987.910.441-20, residente e domiciliado em Trindade - GO, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem firmar o presente contrato de locação de imóvel localizado em Trindade - GO, objeto do **Processo nº 202100004115441**, de 14/10/2021, resultante da **RATIFICAÇÃO DA DISPENSA DE LICITAÇÃO nº 04/2021**, fundamentada no caput do Art. 24, X da Lei 8.666/93, e nos termos do Art. 33 da Lei Estadual nº 17.928/12, em conformidade com a Lei Federal nº 8.245/91, com as alterações promovidas pela Lei Federal nº 12.112/09, Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, Lei Estadual nº 17.928/12, no que couber, Decreto estadual nº 9.628/20, e Arts. 565/578 do Código Civil Brasileiro, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 - Constitui objeto do presente contrato a locação do Imóvel Sala comercial 302, localizada na Av. Manoel Monteiro, Esq. com a Rua das Nações Unidas, Lote 23/24, Qd. 15, 2º pavimento do "Condomínio Misto Bianco Karrara", Vila Jardim Salvador, em Trindade – GO, com área de 202,45 m², conforme condições constantes deste contrato.

1.2 - No imóvel será instalada a Agência Fazendária Especial de Trindade.

1.3 - O imóvel poderá ser utilizado por outro órgão da administração pública estadual, mediante requerimento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS ANEXOS DO CONTRATO

São partes integrantes deste contrato os seguintes anexos:

I) Cláusula Arbitral;

II) Memorial Descritivo do Imóvel ou documento equivalente;

III) Laudo de Avaliação nº 103/2021 do Imóvel emitido pela Secretaria de Estado de Administração/SEAD-GO;

IV) Laudo de vistoria do Imóvel, a ser emitido pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

3.1 - Este Contrato terá vigência de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir de sua assinatura, e eficácia a partir da publicação no Diário Oficial do Estado.

3.2 - O contrato poderá 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).

3.3 - Caberá à LOCATÁRIA providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Instrumento de Contrato e de seus aditamentos, na imprensa oficial e no prazo legal, conforme o art. 61, parágrafo único, da Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E DO REAJUSTE

4.1. O valor mensal a ser pago pelo aluguel do imóvel é de R\$ 4.559,17 (quatro mil quinhentos e cinquenta e nove reais e dezessete centavos), perfazendo um total de R\$ 164.130,12 (cento e sessenta e quatro mil cento e trinta reais e doze centavos) pelo período de 36 (trinta e seis) meses, podendo ser reajustado anualmente.

4.2 - O presente contrato poderá ser reajustado, após decorridos 12 (doze) meses de sua vigência, contados a partir da assinatura do mesmo, adotando-se para tanto o índice IPCA-IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo.

4.3 - O reajuste será precedido de solicitação do LOCADOR em até **60 (sessenta) dias** após o prazo previsto no item 4.2.

4.4 – Caso o LOCADOR não solicite o reajuste no prazo previsto no item 4.3, **ocorrerá a preclusão do direito.**

4.5 - A cada prorrogação do contrato, será realizada nova avaliação do imóvel visando a análise da vantajosidade econômica em manter a locação e a renegociação de valores, conforme realidade de mercado.

CLÁUSULA QUINTA - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

5.1 - As despesas decorrentes desta contratação estão programadas à conta da verba nº 2021.1701.04.122.4200.4.243.03, fonte 100, do vigente Orçamento Estadual, conforme nota de empenho emitida pela Seção competente da Secretaria de Estado da Economia.

5.2 - Nos exercícios seguintes a despesa correrá à conta dos recursos próprios para atender as despesas da mesma natureza cuja alocação se dará no início de cada exercício financeiro.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

I – Fazer vistoria inicial no imóvel;

II - Exercer a fiscalização da execução do objeto contratual, na forma prevista pela Lei Federal 8.666/93 e Lei Estadual 17.928 de 27 de dezembro de 2012, através de nomeação de Gestor do Contrato mediante Portaria;

III - 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, passando imediatamente as contas de água e energia para o nome da Locatária;

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

V - Fazer a vistoria final e restituir o imóvel ao LOCADOR, ao final do presente contrato;

VI - Proceder a reforma pertinente antes da entrega do imóvel, ou indenizar o LOCADOR após a restituição do imóvel, com base na comparação entre o laudo de vistoria inicial e o laudo de vistoria final, ressalvando-se as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

Parágrafo 1º – O montante indenizatório total será calculado por meio de avaliação realizada pelo setor competente da LOCATÁRIA, que analisará quais os serviços necessários à reforma, bem como seus quantitativos, e elaborará o orçamento considerando os valores da tabela da Agência Goiana de Infraestrutura e Transportes – GOINFRA, vigente na data final de cobertura contratual.

Parágrafo 2º – Quando da utilização do imóvel, a LOCATÁRIA poderá exercer o direito de retenção do mesmo até que seja devidamente indenizada pela execução, nele:

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

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

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

São obrigações do **LOCADOR**:

I – manter o imóvel segurado contra incêndio;

II – pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

III – incorrer nas despesas relacionadas com:

a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção, como reparos de todos os itens estruturais do imóvel, na rede elétrica ou hidráulica, esgoto, telhado, paredes, e correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

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

IV - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

VI - Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

VII - Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal e trabalhista exigidas para a contratação;

VIII - Informar a LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

IX - Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

X - Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

XI - Pagar eventual indenização pela execução de:

a) de benfeitorias necessárias no imóvel, após a prévia notificação do LOCATÁRIO, quando houver se recusado a realizá-las, ele próprio;

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

XII -Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

XIII - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

CLÁUSULA OITAVA – DAS COMUNICAÇÕES

8.1 - Os atos de comunicação entre as partes, relativamente à execução deste contrato, são formalizados por meio de documento escrito, devendo o destinatário opor na segunda via da nota do recibo ou eletronicamente através do sistema SEI.

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

CLÁUSULA NONA – DO PAGAMENTO

9.1 – O LOCADOR deverá protocolizar a Apresentação de Contas ao Gestor do Contrato para ser atestada e encaminhada para área financeira da LOCATÁRIA.

9.2 – Os pagamentos serão realizados mediante depósito em conta a ser indicada pelo LOCADOR, em até 30 (trinta) dia após o ateste da Apresentação de Contas pelo gestor do contrato.

9.3 – Para efeito de liberação do pagamento, deverá ser comprovada a regularidade fiscal e trabalhista do LOCADOR.

9.4 – Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR, enquanto perdurar pendência correspondente ou em virtude de penalidade ou inadimplência.

9.5 – Ocorrendo atraso no pagamento em que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para o mesmo, o LOCADOR fará jus à compensação financeira devida, desde a data limite fixada para pagamento até a data correspondente ao efetivo pagamento da parcela. Os encargos moratórios pelo atraso no pagamento serão calculados pela seguinte fórmula:

$EM = N \times Vp \times (I / 365)$ onde:

EM = Encargos moratórios a serem pagos pelo atraso de pagamento;

N = Números de dias em atraso, contados da data limite fixada para pagamento e a data do efetivo pagamento;

Vp = Valor da parcela em atraso;

I = IPCA anual acumulado (Índice de Preços ao Consumidor Ampliado do IBGE)/100.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS PENALIDADES

10.1 - A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) multa no valor de 2% (dois por cento) dos aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, nas hipóteses de inexecução total ou parcial das obrigações assumidas sem prejuízo da faculdade, para a LOCATÁRIA, caso lhe convenha, considerar automaticamente rescindida a locação;

c) suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a dois anos;

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no item anterior.

10.2 - Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, prevista no item acima, o locador que, em razão do presente contrato:

- a) tenha sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b) tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- c) demonstre não possuir idoneidade para contratar com a Administração Pública em virtude de atos ilícitos praticados.

10.3 - As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa.

10.4 - A LOCATÁRIA poderá rescindir unilateralmente o presente contrato no caso de cometimento pelo LOCADOR de infrações graves que tornem inviável a manutenção da relação locatícia.

10.5 - Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido processo administrativo, que prevê defesa prévia do interessado e recurso nos prazos legais, sendo-lhes franqueada vista do processo.

10.6 - A LOCATÁRIA poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

I - Se os valores dos pagamentos forem insuficientes, fica o LOCADOR obrigado a recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial.

II - Esgotados os meios administrativos para cobrança do valor devido pelo LOCADOR, a LOCATÁRIA encaminhará a multa para cobrança judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO

As controvérsias eventualmente surgidas quanto à formalização, execução ou encerramento deste ajuste, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Os conflitos que possam surgir relativamente a este contrato, 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 Anexo, integrante deste contrato (CLÁUSULA ARBITRAL).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO

13.1 – 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 nos autos, desde que haja conveniência para a Administração;
- c) judicial, nos termos da legislação.

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

13.3 – 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.

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

13.5 – A LOCATÁRIA 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 exaustão 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 da **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 – 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.

14.2 - A LOCATÁRIA tem preferência na renovação do contrato de locação.

14.3 - É vedada a transferência da locação a qualquer título, salvo com prévio consentimento por escrito do LOCADOR.

14.4 – 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.

14.4.1 - Se a LOCATÁRIA 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.

14.5 - Ficam sujeitos, LOCADOR e LOCATÁRIA, às cláusulas contratuais estabelecidas no presente contrato, na Lei nº 8.245/91, e, em casos omissos, às normas da Lei nº 8.666/93.

14.6 - Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º, da Lei nº 8.245, de 1.991, ficando desde já autorizado a LOCATÁRIA a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

14.7 - Fica eleito o foro de Goiânia para dirimir as questões oriundas da execução deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS CASOS OMISSOS

O presente contrato rege-se pelas disposições da Lei Federal nº 8.666/1993, e suas alterações, pelos preceitos do Direito Público, aplicando-se-lhe, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e disposições do Direito Privado, em especial a Lei Federal nº 8.245/91, Lei nº 10.406/02, Lei estadual nº 17.928/2012 e do Decreto estadual nº 9.628/2020.

E, por estarem justas e acordadas, as partes firmam o presente contrato, assinado eletronicamente, para que produza os necessários efeitos legais.

GABINETE DA SECRETÁRIA DA ECONOMIA,

Pela LOCATÁRIA:

CRISTIANE ALKMIN JUNQUEIRA SCHMIDT

Secretária de Estado da Economia

Pelo LOCADOR:

ALEXANDRE GUILARDUCCI PORFIRIO

Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Guilarducci Porfirio, Usuário Externo**, em 29/12/2021, às 10:37, 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 **000026330122** e o código CRC **B39B552B**.

GERÊNCIA DE COMPRAS GOVERNAMENTAIS
AVENIDA VEREADOR JOSE MONTEIRO , COMPLEXO FAZENDÁRIO , BLOCO B - Bairro
SETOR NOVA VILA - GOIÂNIA - GO - CEP 74653-900 - (62)3269-2068.



Referência: Processo nº 202100004115441



SEI 000026330122