

Secretaria-Geral
da Governadoria



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA-GERAL DA GOVERNADORIA

Contrato N° 01/2020 - SGG

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE CELEBRAM O ESTADO DE GOIÁS, POR MEIO DA SECRETARIA-GERAL DA GOVERNADORIA, E BRUNO RODRIGUES, PARA OS FINS QUE ESPECIFICA, SOB AS CONDIÇÕES A SEGUIR DESCRITAS:

DAS PARTES

LOCATÁRIA

O ESTADO DE GOIÁS, pessoa jurídica de direito público interno, neste ato representado pelo Procurador - Chefe da Procuradoria Setorial, **Dr. Daniel Garcia de Oliveira, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/GO** sob o n° 40.221 e CPF sob o n° 723.707.501-20, com base na delegação de competência conferida pelo art. 47 da Lei Complementar Estadual n° 58, de 04 de julho de 2006, e suas alterações posteriores, residente e domiciliado nesta capital, por intermédio da **SECRETARIA-GERAL DA GOVERNADORIA**, situada na Rua 82, n° 400, Palácio Pedro Ludovico Teixeira, 9° Andar, Setor Central, nesta Capital, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ sob o n.º 34.049.214/0001-74, ora representada por seu Superintendente de Gestão Integrada, delegação conferida pela Portaria n° 030/2019-SGG/GO, **Sr. Luciano da Costa Bandeira**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade n° 2100460-SSP/GO e do CPF n° 597.515.411-15, com domicílio nesta Capital, doravante denominada **LOCATÁRIA**.

LOCADOR

BRUNO RODRIGUES, pessoa física, brasileiro, casado, advogado, portador OAB/DF n°2042-A, CPF n° 830.093.296-87, residente e domiciliado em Brasília/DF, doravante denominado **LOCADOR**.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O objeto do presente instrumento é a locação de 4 (quatro) salas comerciais localizadas no 9° andar, situadas à SAUS, quadra 01, lote 02, bloco “N”, Edifício Terra Brasilis, com todas as suas instalações e pertences, para atender as necessidades do Gabinete de Representação de Goiás no Distrito Federal, de propriedade do **LOCADOR**, que doravante será denominado de **IMÓVEL**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Faz parte também do objeto da locação o direito ao uso de 06 (seis) vagas de garagem, sendo 06 atreladas ao contrato de locação, todas indeterminadas, cujo acesso estará disponível à **LOCATÁRIA**, indiscriminadamente, sendo 4 (quatro) vagas no primeiro pavimento do Edifício Terra Brasilis e 2 (duas) vagas em seu anexos, conforme procedimento de utilização da garagem estabelecido pelo Condomínio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A **LOCATÁRIA** está ciente e concorda que, na eventualidade de indisponibilidade temporária das vagas de garagem de que trata o parágrafo anterior, utilizará, **sem ônus adicional**, o serviço de “vallet park”, disponibilizado pelo Condomínio, de forma que os veículos cadastrados pela **LOCATÁRIA** serão acomodados por manobristas devidamente identificados, a serviço do Condomínio.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

A vigência do Contrato será de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da sua assinatura pelo Procurador - Chefe da Procuradoria Setorial, ficando a eficácia condicionada à publicação do extrato na

imprensa oficial, quando a LOCATÁRIA poderá ocupar ao IMÓVEL.

PARÁGRAFO ÚNICO: O contrato poderá ser prorrogado nos termos do artigo 51 e seguintes da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO DA LOCAÇÃO E DAS OBRIGAÇÕES PECUNIÁRIAS ACESSÓRIAS

Pelo IMÓVEL ora locado, a LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR o aluguel mensal de R\$19.146,45 (dezenove mil cento e quarenta e seis reais e quarenta e cinco centavos), a partir da data da sua assinatura pela Procuradoria-Geral do Estado, conforme disposto na cláusula segunda, que vencerá sempre no dia 5 (cinco) do mês subsequente ao vencido, e deverá ser pago diretamente o LOCADOR através de recibo de cobrança bancária ou a quem esta indicar por escrito.

I - Além dos alugueres pela locação da sala comercial e das garagens, a LOCATÁRIA obriga-se perante o LOCADOR, nos termos do art. 23, *caput*, inciso XII, e § 1º, da Lei n. 8.245, de 1991 e da Cláusula Quinta, inciso XI, ao pagamento das **despesas ordinárias do condomínio**, cujo valor mensal **estimado** é de R\$3.830,82 (três mil oitocentos e trinta reais e oitenta e dois centavos) , que, no entanto, **poderá sofrer variações para maior ou menor a depender da demanda de consumo** dos serviços necessários à administração condominial.

II - O valor atribuído ao Contrato, especificamente para fins orçamentários da LOCATÁRIA, incluindo as despesas previstas com condomínio, totaliza R\$22.977,27 (vinte e dois mil novecentos e setenta e sete reais e vinte e sete centavos) , correspondendo, ao longo de todo o período de vigência, a importância de R\$ 827.181,72 (oitocentos e vinte sete mil ,cento e oitenta e um reais e setenta e dois centavos).

III - A despesa correrá conforme quadro abaixo e conforme as Notas de Empenho nºs 002 e 003/2020, de 17/01/2020, no valores de R\$19.146,45 (dezenove mil cento e quarenta e seis reais e quarenta e cinco centavos) e R\$3.830,82 (três mil oitocentos e trinta reais e oitenta e dois centavos).

IV - No exercício seguinte, as despesas ocorrerão à conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas nos respectivos Orçamento-Programas, ficando a LOCATÁRIA obrigada a apresentar, no início de cada exercício, a respectiva Nota de Empenho estimativa e, havendo necessidade, emitir Nota de Empenho Complementar, respeitada a mesma classificação orçamentária.

DESCRIÇÃO	CÓDIGO	DENOMINAÇÃO
Unidade Orçamentária	4001	Gabinete do Chefe da Secretaria-Geral da Governadoria
Função	04	Administração
Subfunção	122	Administração Geral
Programa	4001	Programa Apoio Administrativo
Ação	4001	Apoio Administrativo
Grupo de Despesa	03	Outras despesas correntes
Fonte de Recurso	100	Receitas ordinárias

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Caso a LOCATÁRIA não receba em tempo hábil o documento de cobrança do aluguel, para o seu pagamento até o dia do vencimento, tal fato não a eximirá das penalidades por atraso cabíveis, previstas na Cláusula Décima Terceira abaixo, devendo, neste caso, a LOCATÁRIA contatar o escritório do LOCADOR, para a quitação pontual da obrigação, que deverá ser pago diretamente o LOCADOR através de recibo de cobrança bancária ou a quem esta indicar por escrito.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, a partir da data de vigência do contrato, a critério do **LOCADOR**, de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A), ou na falta deste, será aplicado o Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

PARÁGRAFO TERCEIRO: As partes convencionam que antes de 120 (cento e vinte) dias do advento do termo final do contrato iniciarão as tratativas voltadas à prorrogação do prazo de vigência da locação, momento em que a **LOCADOR**, a seu critério, poderá mandar realizar às suas expensas a reavaliação do imóvel, para efeito de revisão e atualização do valor do aluguel, a fim de ajustar o preço da locação ao valor de mercado.

PARÁGRAFO QUARTO: A **LOCATÁRIA**, por sua vez, no prazo a que se refere o parágrafo terceiro desta Cláusula, poderá proceder à reavaliação do aluguel através de seu próprio corpo técnico vinculado à Secretaria de Estado da Administração, cujo laudo possuirá caráter meramente opinativo e não vinculará nem obrigará o **LOCADOR** aos seus termos.

PARÁGRAFO QUINTO: As partes convencionam que, havendo a divergência entre o preço proposto pelo **LOCADOR** e o indicado no laudo de avaliação apresentado pela **LOCATÁRIA**, e não sendo possível a obtenção de consenso entre as Partes, darão por encerrado o presente contrato de locação quando do término do prazo de vigência e proceder-se-ão na forma da Cláusula Décima Quinta e outras disposições que tratam da devolução do imóvel.

CLÁUSULA QUARTA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCADOR obriga-se a:

I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

II. 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 Administração;

III. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

IV. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

V. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

VI. Fornecer à **LOCATÁRIA** descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VII. Fornecer à **LOCATÁRIA** recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

IX. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

X. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar-condicionado, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

- XI. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- XII. Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- XIII. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- XIV. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- XV. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- XVI. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel alugado (art. 4º da Lei nº 8.245/91).

CLÁUSULA QUINTA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A LOCATÁRIA obriga-se a:

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- II. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- III. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- IV. Indenizar o valor correspondente à reforma necessária a restituir o imóvel ao estado em que se encontrava quando de seu recebimento, de acordo com o laudo da avaliação inicial, ressalvando-se as deteriorações decorrentes de seu uso normal;
- VI. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VII. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- VIII. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- IX. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- X. Entregar imediatamente o LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- XI. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
 - b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 - c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
 - f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
 - g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
 - h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

XII. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

XIII. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

XIV. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

XV. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

CLÁUSULA SEXTA - DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

A LOCATÁRIA dará ao IMÓVEL objeto da presente locação a finalidade exclusivamente não residencial, não sendo permitida, sob qualquer pretexto, a sublocação, transferência ou sub-rogação, no todo ou em parte, sendo nulo de pleno direito, qualquer ato praticado com esse fim, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, sem prejuízo das demais cominações previstas no aludido contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É vedado à LOCATÁRIA manter no IMÓVEL locado depósito de combustível, produtos químicos e inflamáveis, explosivos ou quaisquer mecanismos, instalações, aparelhos, máquinas, ou ainda, substâncias de guarda e manuseio perigosos, como também, outros que possam danificar o IMÓVEL ou causar prejuízo à segurança do prédio, à saúde e ao sossego dos vizinhos e terceiros.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Será da exclusiva responsabilidade da LOCATÁRIA, a obtenção de todas as licenças e autorizações relativas às atividades que serão desenvolvidas no IMÓVEL, responsabilizando-se pelo ônus de todas as despesas decorrentes, inclusive ligações e cortes de energia elétrica, água, gás e telefone.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A LOCATÁRIA responderá por todas as sanções que lhe possam ser aplicadas, em decorrência de infrações de qualquer natureza que venha a cometer no IMÓVEL, isentando o LOCADOR, em caráter irrevogável e irretratável, de quaisquer responsabilidades.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

Constitui faculdade do LOCADOR a alienação do IMÓVEL objeto desta locação a terceiros, no todo ou em parte, a qualquer tempo, hipótese em que, não havendo interesse da LOCATÁRIA em adquiri-los em igualdade de condições, obriga-se o LOCADOR a dar ciência deste contrato ao futuro adquirente, que deverá respeitar o que foi pactuado no presente instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A LOCATÁRIA poderá registrar o presente contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, para efeitos do art. 8º da Lei 8.245/91 e art. 576 do Código Civil/2002.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso a LOCATÁRIA exerça a faculdade prevista no Parágrafo anterior, assume o compromisso de, no prazo de até 30 (trinta) dias do término da vigência da locação, proceder ao efetivo cancelamento do registro do contrato, o que será condicionante para a outorga da quitação pelo LOCADOR, inclusive ensejando a aplicação das penalidades previstas neste instrumento.

CLÁUSULA OITAVA - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

A LOCATÁRIA obriga-se pela mais perfeita conservação do IMÓVEL ora locado, trazendo-o sempre em bom estado de limpeza e higiene, responsabilizando-se também pelos seus acessórios e instalações, mantendo-as em perfeito funcionamento, fazendo os reparos necessários de qualquer estrago ocasionado, por si, seus empregados ou visitantes, a fim de restituí-los, quando finda ou rescindida a locação, juntamente com todas as suas instalações, no estado em que o recebeu, de acordo com o laudo de vistoria anexo ao presente contrato, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Quaisquer benfeitorias que forem realizadas no IMÓVEL, sem autorização prévia e por escrito do LOCADOR, ficarão incorporadas ao IMÓVEL, renunciando a LOCATÁRIA, a qualquer direito de retenção ou indenização, assumindo os encargos ou danos decorrentes destas, salvo se convier o LOCADOR que tudo seja repostado no estado original do IMÓVEL, cabendo, neste caso, à LOCATÁRIA fazer a reposição por sua conta e risco, no prazo que lhe for designado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso a LOCATÁRIA venha realizar as obras de adaptações no referido IMÓVEL, deverá para tanto, apresentar antes da realização de quaisquer obras, todos os projetos para parecer e aprovação da área técnica do Condomínio e do LOCADOR, sendo que as referidas obras não devem implicar em alterações e riscos estruturais ao IMÓVEL, devendo quaisquer obras e reformas adicionais ser aprovadas previamente pelo condomínio e pela administração do prédio, se comprometendo o LOCADOR à atuar para a obtenção das devidas aprovações o mais breve possível .

PARÁGRAFO TERCEIRO: As partes acordam que todos os custos inerentes à realização das obras de adaptações no IMÓVEL serão suportados pela LOCATÁRIA, que não terá o direito, a qualquer tempo, a retenção ou indenização.

PARÁGRAFO QUARTO: A LOCATÁRIA quando da devolução do IMÓVEL, poderá promover a remoção das obras e benfeitorias citadas no parágrafo segundo desta cláusula, por suas expensas, conta e risco, desde que recomponha a área utilizada na forma original, de acordo com o laudo de vistoria inicial da locação ou em vão livre.

CLÁUSULA NONA - DOS ENCARGOS

Além do aluguel mensal, a partir da data do início da vigência deste contrato até a efetiva devolução do IMÓVEL, nas épocas próprias, pagará a LOCATÁRIA a quem o LOCADOR indicar por escrito, ou diretamente nas repartições arrecadadoras, os impostos, taxas e tarifas, compreendidos como tal, o Imposto Predial e Territorial Urbano, água, energia elétrica, telefone, taxa de incêndio, foro ou ocupação, saneamento básico, segurança pública, lixo e outros existentes ou que venham a ser criados por lei, devendo aquela apresentar o LOCADOR os comprovantes dessas despesas quando solicitadas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica a LOCADOR obrigado a contratar seguro contra incêndio, que cause destruição no todo ou em parte dos imóveis, por intermédio de empresa idônea no mercado, ou mediante taxa condominial, se incluso nas despesas condominiais, renovando-o anualmente, sobre o valor de reposição de suas partes privativas, seus equipamentos, instalações e acessórios, sendo o LOCADOR sua beneficiária. Obriga-se, ainda, a LOCATÁRIA, a apresentar anualmente a respectiva apólice, desde que solicitado pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As despesas de limpeza e conservação, como também a troca de peças pelo desgaste do uso ou de outras ocorrências, serão da exclusiva responsabilidade da LOCATÁRIA.

PARÁGRAFO TERCEIRO: As despesas com o registro e averbação deste contrato, se do interesse da LOCATÁRIA, no cartório competente, desde já autorizada, serão de exclusiva responsabilidade da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

Pelo presente contrato a LOCATÁRIA obriga-se a respeitar e cumprir integralmente os regulamentos e normas de segurança do prédio, previstas na convenção e no regulamento interno do condomínio em que se situa o IMÓVEL locado, constituindo infração a este contrato quaisquer infringências aos citados dispositivos, os quais, para todos os efeitos, fazem parte integrante do presente instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA VISTORIA

Por ocasião da entrega das chaves à LOCATÁRIA, deverão as partes, em conjunto, vistoriar o IMÓVEL, lavrando-se laudo de vistoria específico, devidamente firmado pelas partes, onde deverão ser descritas as condições de conservação das edificações e instalações, para que, por ocasião da devolução do IMÓVEL o LOCADOR, seja realizada nova vistoria conjunta, visando a garantir a entrega do IMÓVEL nas mesmas condições de conservação verificadas no início da locação, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal ou alterações consentidas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Fica permitido ao LOCADOR, após combinação prévia com a LOCATÁRIA, vistoriar o IMÓVEL no horário comercial determinado pela LOCATÁRIA, podendo adentrar em todas as suas dependências internas e externas, desde que não prejudique as atividades da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - EM CASO DE SINISTRO

Na hipótese de sinistro que destrua total ou parcialmente o IMÓVEL, não se rescindir a locação, que ficará interrompida pelo espaço de tempo necessário às obras de reconstrução, ou apenas, para os reparos que se fizerem necessários.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Se a destruição for total, obriga-se a LOCATÁRIA a entregar imediatamente o IMÓVEL atingido para reconstrução, sob pena de, não o fazendo, continuar a responder pelo pagamento dos aluguéis e encargos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se, no entanto, a destruição for apenas parcial, obriga-se a LOCATÁRIA a solver o aluguel proporcionalmente às partes que não forem atingidas e que continuarem a ser ocupadas, desde que entregue imediatamente aquelas áreas que deverão ser objeto de reconstrução, sob pena de continuar responsável pela totalidade dos aluguéis.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Se a destruição total ou parcial for motivada por negligência, imperícia ou mau uso das instalações das edificações por parte da LOCATÁRIA, inclusive quanto às benfeitorias e obras autorizadas ou resultantes de serviços e obras que contrariem as posturas municipais, obriga-se a LOCATÁRIA a solver o aluguel conforme o pactuado na Cláusula Terceira deste instrumento, além de cobrir as despesas de reconstrução que o seguro porventura não venha ressarcir.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DAS PENALIDADES

A falta ou atraso nos pagamentos dos aluguéis e demais encargos, nos tempos devidos, por si só constituirá a LOCATÁRIA em mora de 1% (um por cento) a.m. “pró-rata-die”, além de devedora da multa de 0,1% (meio por cento) por dia de atraso, limitada a 2% (dois por cento), sobre o montante do débito, acrescidos de correção monetária, se couber, pela variação dos índices previstos no parágrafo segundo da cláusula terceira.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Para o caso de inobservância ou infração de quaisquer dos termos do presente contrato não sanadas dentro do prazo de 30 (trinta) dias após notificação, fica estipulada uma multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do aluguel mensal vigente na época do evento ensejador da aplicação da multa, em favor da parte inocente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso a parte infratora não se manifeste em até 30 (trinta) dias, após comunicado por escrito da parte inocente, para sanar a questão, ficará sujeita a multa rescisória no valor de 01 (um) mês de aluguel vigente na época, sem prejuízo das outras penalidades previstas neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Para o caso de rescisão antecipada do contrato, a multa a ser paga pela LOCATÁRIA corresponderá ao valor equivalente a 03 (três) meses do aluguel, aplicada proporcionalmente ao tempo restante do ajuste, vigente na época do evento ensejador da aplicação da multa. Porém, i) caso a LOCATÁRIA venha devolver o imóvel até o 18º mês de locação, incorrerá em 100% no pagamento da multa rescisória. ii) Se porventura a LOCATÁRIA venha devolver o imóvel entre o 19º e o 24º mês de locação, incorrerá em 50% no pagamento da multa rescisória; iii) e após transcorridos 24 (vinte e quatro) meses de vigência do contrato de locação, a LOCATÁRIA poderá rescindir o presente Contrato sem a aplicabilidade da multa rescisória, mediante aviso prévio por escrito ao LOCADOR, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias. Caso a LOCATÁRIA não cumpra e não faça a comunicação no prazo acima estipulado, a LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR a multa rescisória estipulada neste item.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas condominiais, energia elétrica, impostos, seguros ou quaisquer outros encargos, a partir da vigência deste contrato, serão de inteira responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive no período de carência.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para o efeito de contagem do prazo de vigência da locação, das datas de vencimento dos aluguéis mensais, dos períodos de reajustamento, reavaliação contratual previstos nas

Cláusulas Segunda e Terceira deste contrato dever-se-á adotar **a data de outorga** deste contrato, condicionada ao "termo de entrega do imóvel", após sua vistoria do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

No ato da devolução do **IMÓVEL** a **LOCATÁRIA** deverá apresentar imprescindivelmente, os documentos abaixo elencados:

- a) Comprovantes de pagamento de **IPTU** junto à Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento, no período da locação, evidenciando a inexistência de débitos para os imóveis no período da locação, devidamente acompanhados das seguintes certidões: Certidão de Pagamento de Tributos Imobiliários e Certidão de Situação Fiscal;
- b) **Declaração do Condomínio**, evidenciando a inexistência de débitos para o imóvel no período da locação;
- c) Comprovante do **pagamento do seguro** cobrado pelo Condomínio durante o período da locação;
- d) Comprovante do pagamento de taxas eventuais criadas pelo poder público (Taxa de Fiscalização do Corpo de Bombeiros, etc...), relativos ao período da locação;
- e) As chaves e credenciais do **IMÓVEL** deverão ser entregues mediante recibo aos representantes do **LOCADOR**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Além da apresentação dos documentos elencados no “caput” desta cláusula, a **LOCATÁRIA** deverá apresentar na ocasião da entrega do **IMÓVEL**, o laudo de vistoria fotográfico em duas vias, onde serão observados todos os detalhes tais como situação das instalações elétrica e hidráulica, piso, forro, paredes, banheiros, copa, luminárias, equipamentos de emergência, ar condicionado, etc.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso a **LOCATÁRIA** não venha a cumprir com todas as exigências contratuais neste contrato até a data prevista na devolução dos imóveis, tal fato implicará na continuidade da locação, ou seja, o **LOCADOR** somente dará quitação após a celebração de competente termo de entrega das chaves e termo de rescisão, além do cumprimento de dos itens já mencionados acima. Até lá, a **LOCATÁRIA** permanecerá responsável pelo pagamento dos aluguéis, encargos e demais obrigações relacionadas ao contrato de locação, inclusive pagamento da multa pela rescisão antecipada.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PUBLICAÇÃO

Caberá a **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 DÉCIMA NONA – DA VINCULAÇÃO

Este contrato guarda conformidade com o **Ato de Dispensa nº 01/2020**, vinculando-se ao Processo nº 2019.1803.700.3544 e proposta do Locador.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Os conflitos que possam surgir relativamente ao ajuste decorrente desta licitação, chamamento público ou procedimento congênere, 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 em Anexo.”

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DO REGISTRO E DOS CASOS OMISSOS

O presente contrato será objeto de oportuna apreciação junto ao Egrégio Tribunal de Contas do Estado de Goiás.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas nas Leis n°s 8.245/91, 10.406/02 e 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas estaduais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato, em via eletrônica, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

LOCATÁRIA:

Luciano da Costa Bandeira
Superintendente de Gestão Integrada
Portaria n° 030/2019-SGG/GO

Daniel Garcia de Oliveira
Procurador-Chefe da Procuradoria Setorial

LOCADOR:

Bruno Rodrigues
Proprietário do Imóvel

Testemunhas:

Nome: Ana Paula Rodrigues Teixeira
Oliveira Martins
CPF: 781.671.756-34

Nome: Thays de
CPF: 051.515.641-88

ANEXO I

DA CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DA ADMINISTRAÇÃO ESTADUAL

- 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) 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) A sede da arbitragem e da prolação da sentença será preferencialmente a cidade de Goiânia.
- 4) O idioma da Arbitragem será a Língua Portuguesa.
- 5) A arbitragem será exclusivamente de direito, aplicando-se as normas integrantes do ordenamento jurídico ao mérito do litígio.
- 6) 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, 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) 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) 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.

GOIANIA, 19 de janeiro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO RODRIGUES, Usuário Externo**, em 22/01/2020, às 15:30, 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 **LUCIANO DA COSTA BANDEIRA, Superintendente**, em 22/01/2020, às 15:55, 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 **ANA PAULA RODRIGUES TEIXEIRA, Assessor (a)**, em 22/01/2020, às 16:12, 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 **THAYS DE OLIVEIRA MARTINS, Assistente**, em 22/01/2020, às 16:16, 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 **DANIEL GARCIA DE OLIVEIRA, Procurador (a) Chefe**, em 23/01/2020, às 14:18, 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
000011066485 e o código CRC 6F672459.

GERÊNCIA DE APOIO ADMINISTRATIVO
RUA 82 400 - Bairro SETOR CENTRAL - CEP 74015-908 - GOIANIA - GO - PALÁCIO PEDRO
LUDOVICO TEIXEIRA, 11º ANDAR



Referência: Processo nº 201918037003544



SEI 000011066485