



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DE RELAÇÕES INSTITUCIONAIS

Contrato 005/2023 /SERINT

CONTRATO Nº 005/2023-SERINT DE LOCAÇÃO QUE CELEBRAM O ESTADO DE GOIÁS, POR MEIO DA SECRETARIA DE ESTADO DE RELAÇÕES INSTITUCIONAIS, E ATTIVUS NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA., PARA OS FINS QUE ESPECIFICA, SOB AS CONDIÇÕES A SEGUIR DESCRITAS:

O **ESTADO DE GOIÁS**, pessoa jurídica de direito público interno, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DE RELAÇÕES INSTITUCIONAIS-SERINT**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.469.845/0001-44, com sede administrativa na Rua 82, nº 400, Palácio “Pedro Ludovico Teixeira”, 6º andar - Ala Oeste, Setor Sul, CEP: 74.083-010, em Goiânia/GO, neste ato representado pelo Secretário de Estado, **LUCAS DE CASTRO SANTOS**, brasileiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 017.454.551-75, residente e domiciliado em Goiânia/GO, neste ato designada como, doravante denominada **LOCATÁRIA, SÃO PEDRO DO MORRO EMPREENDIMENTOS SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.612.282/0001-27, neste ato representado por **PEDRO AUGUSTO DE FREITAS GORDILHO**, pessoa física, brasileiro, divorciado, advogado, portador OAB/DF nº 138, CPF/MF nº 000.334.301-44, residente e domiciliado em Brasília/DF, por intermédio da **ATTIVUS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.288.071/0001-32, situada na SRTVS Quadra 701, Bloco O, Salas 162 163, Ed. Multiempresarial, em Brasília-DF, doravante denominada **Administradora**, neste ato representada por **MÁRCIO NAVES DAVID AMORIM**, brasileiro, viúvo, empresário, portador do CPF/MF nº 493.132.311-15, doravante denominado **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO Nº 05/2023-SERINT**, que será regido pela seguinte legislação: Lei Federal nº 8.666/1993, Lei Estadual nº 17.928/2012, Decreto Estadual nº 7.437/2011, Lei Federal nº 10.520/2002, Decreto Estadual nº 9.666/2020 e, no que couber, pela Lei Estadual nº 18.672/2014 e Lei Complementar Estadual nº 144/2018, oriundo processo administrativo de nº 202300042004950, nas condições e cláusulas a seguir estabelecidas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O objeto do presente instrumento é a locação de 6 (seis) salas comerciais localizadas no 4º andar, situadas à SAUS, quadra 01, lote 01, bloco “N”, Edifício Libertas, 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 atreladas ao contrato de locação, todas determinadas, cujo acesso estará disponível à **LOCATÁRIA**, indiscriminadamente, sendo 6 (seis) vagas no quarto subsolo do edifício, 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 **38 (trinta e oito) meses**, contados a partir da data de sua assinatura, ficando a eficácia condicionada à publicação do extrato na imprensa oficial, quando a **LOCATÁRIA** poderá ocupar o **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, sempre com a anuência expressa da **LOCATÁRIA**.

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\$19.900,00 (dezenove mil e novecentos reais)**, a partir da data de sua assinatura conforme disposto na cláusula segunda, que vencerá sempre no dia 5 (cinco) do mês subsequente ao vencido, e deverá ser pago diretamente a **ADMINISTRADORA**, através de recibo de cobrança bancária ou a quem este indicar por escrito.

I - Além dos alugueres pela locação da sala comercial e das garagens, a **LOCATÁRIA** se obriga 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 deste instrumento, ao pagamento das **despesas ordinárias do condomínio**, cujo valor mensal estimado é de **R\$ 5.742,77 (cinco mil setecentos e quarenta e dois reais e sessenta e sete centavos)**, que poderá sofrer variações para maior ou menor a depender da demanda de consumo dos serviços necessários à administração condominial, bem como **despesas ordinárias de IPTU**, cujo valor mensal estimado é de **R\$1.695,75 (um mil e seiscentos e noventa e cinco reais e setenta e cinco centavos)**.

II - O presente contrato tem prazo de carência de 60 (sessenta) dias, contados da data da assinatura pelas partes.

a) Durante a carência, o **LOCATÁRIO**, fica desobrigado de efetuar o pagamento do aluguel previsto neste instrumento, ficando responsável pelo pagamento das despesas ordinárias do condomínio, **IPTU** e despesas ordinárias de manutenção do IMÓVEL, que serão efetuadas somente em janeiro de 2024.

b) Verificado o não pagamento pela **LOCATÁRIA** de quaisquer das despesas ordinárias de manutenção do IMÓVEL, como tributos e outros, perderá o benefício da carência definida acima, devendo o mesmo pagar o aluguel do período em questão devidamente atualizado à época da infração e em uma só prestação.

III - O valor atribuído ao Contrato, especificamente para fins orçamentários da **LOCATÁRIA**, incluindo as despesas previstas com condomínio e IPTU, totaliza **R\$ 27.338,52 (vinte e sete mil, trezentos e trinta e oito reais e cinquenta e dois centavos)**, somados aos 02 (dois) primeiros meses de carência do valor do aluguel, onde serão pagos apenas valores correspondentes a condomínio e IPTU, perfazendo o valor estimado de **R\$14.877,04 (quatorze mil, oitocentos e setenta e sete reais e quatro centavos)**, correspondendo, ao longo de todo o período de vigência, a importância de **R\$ 999.063,76 (novecentos e noventa e nove mil, sessenta e três reais e setenta e seis centavos)**. **(38 meses de aluguel)**.

IV - As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria de nº _____, prevista no orçamento, para o exercício de 2023, na classificação abaixo, e conforme Nota de Empenho Nº _____, de _____ 2023, no total de R\$ _____ (_____).

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

DESCRIÇÃO	CÓDIGO	DENOMINAÇÃO
Unidade Orçamentária		
Função		
Subfunção		
Programa		
Ação		
Grupo de Despesa		
Fonte		
Modalidade Aplicação		

V - No(s) exercício(s) seguinte(s), correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro.

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 **LOCADOR**, para a quitação pontual da obrigação, que deverá ser pago diretamente ao **LOCADOR** através de recibo de cobrança bancária ou a quem está 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 o **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 obrigar 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;
- a)** Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
- b)** obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do **IMÓVEL**;
- c)** pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, 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;
- IX.** 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;
- X.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- XI.** Exibir à **LOCATÁRIA**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- XII.** Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- XIII.** 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;
- XIV.** Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do **IMÓVEL**, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- XV.** 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** obrigar-se-á:

- 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; (um servidor

designado por portaria para realização da vistoria);

IV. Indenizar o valor correspondente à reforma necessária ao restituir o **IMÓVEL** ao estado em que se encontrava quando de seu recebimento, de acordo com o laudo da avaliação inicial, ressaltando-se as deteriorações decorrentes de seu uso normal, ou manter a reforma tal como realizada, desde que haja concordância expressa do locador;

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 ao 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 ao 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 irretroatável, 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 averbar 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 da averbação 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, **mantendo-o nas condições que lhe foi entregue, ressalvado desgaste natural do tempo**, 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 **úteis ou voluptuárias** 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: **As benfeitorias necessárias serão feitas à conta e risco do LOCADOR, caso a**

LOCATÁRIA as realize, ainda que sem autorização do LOCADOR, terá direito a ressarcimento e direito de retenção.

PARÁGRAFO TERCEIRO: As benfeitorias úteis, caso autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizadas por este e geram direito de retenção pelo LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO QUARTO: 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 QUINTO: As partes acordam que todos os custos inerentes à realização das obras de adaptações no **IMÓVEL** serão suportadas pela **LOCATÁRIA**, que não terá o direito, a qualquer tempo, a retenção ou indenização, **ressalvado o previsto no PARÁGRAFO SEGUNDO e TERCEIRO.**

PARÁGRAFO SEXTO: A **LOCATÁRIA** quando da devolução do **IMÓVEL**, poderá promover a remoção das obras e benfeitorias **úteis ou voluptuárias** citadas no parágrafo terceiro 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, sendo certo que o **LOCADOR** deverá se manifestar, caso seja de sua escolha, a permanência, no imóvel, das benfeitorias e obras citadas no parágrafo 1º desta cláusula, **caso em que o valor dispendido pela LOCATÁRIA será descontado de seu débito no acerto final de contas.**

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 solicitados.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica o **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**.

PARÁGRAFO QUARTO: **Não** constitui obrigação da **LOCATÁRIA** arcar com Despesas Extraordinárias de Condomínio, tais como rateio de obras e reparos realizados no edifício, tampouco com a constituição de Fundo de Reserva.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

Pelo presente contrato a **LOCATÁRIA** se obriga 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 PRIMEIRO: 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**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A **LOCATÁRIA** terá o prazo de 30 dias, contados da efetiva ocupação do imóvel para informar danos não vislumbrados inicialmente na vistoria, os quais serão levados em consideração, juntamente com a vistoria inicial, quando da confrontação com a vistoria final do imóvel.

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.

I- Caso a **LOCATÁRIA** venha devolver o **IMÓVEL** até o 12º mês de locação, incorrerá em 100% no pagamento da multa rescisória.

II- Se porventura a **LOCATÁRIA** venha devolver o **IMÓVEL** entre o 13º e o 24º mês de locação, incorrerá em 50% no pagamento da multa rescisória;

III- 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 30 (trinta) 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 instrumento, dever-se-á adotar a data de outorga deste contrato, condicionada ao "termo de entrega do **IMÓVEL**", após a vistoria do **IMÓVEL**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

No ato da devolução do **IMÓVEL** à **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 CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO

As controvérsias eventualmente surgidas quanto à formalização, execução ou encerramento do ajuste decorrentes desta licitação, chamamento público ou procedimento congênere, 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 VIGÉSIMA – DA VINCULAÇÃO

Este contrato guarda conformidade com o **Declaração de Dispensa nº 01/2023**, vinculando-se ao Processo nº 202300042005073 e à proposta do **LOCADOR**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-PRIMEIRA – DO REGISTRO E FORO

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

As partes elegem o foro da situação do **IMÓVEL** para dirimir as questões oriundas do presente contrato.

GABINETE DE REPRESENTAÇÃO DE GOIÁS NO DISTRITO FEDERAL DA SECRETARIA DE ESTADO DE RELAÇÕES INSTITUCIONAIS-SERINT, Brasília aos 10 dias do mês de novembro do ano de 2023.

DA LOCATÁRIA:

LUCAS DE CASTRO SANTOS

Secretário

DO LOCADOR:**MÁRCIO NAVES DAVID AMORIM**

Locador

Testemunhas:

1.Nome: _____

2. Nome: _____

CPF: _____

CPF: _____

GOIANIA, 10 de novembro de 2023.



Documento assinado eletronicamente por **MARCIO NAVES DAVID AMORIM, Usuário Externo**, em 10/11/2023, às 11:20, 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 **RENATHO MELO DE SOUSA, Secretário (a) em Substituição**, em 10/11/2023, às 11:33, 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 **53607300** e o código CRC **EB812F6F**.

GERÊNCIA DE COMPRAS GOVERNAMENTAIS
RUA 82 , PALÁCIO PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA, Nº 400 6º ANDAR - Bairro SETOR
CENTRAL - GOIANIA - GO - CEP 74015-908 - (32)3201-5627.



Referência: Processo nº 202300042005073



SEI 53607300

Criado por [agueda](#), versão 4 por [agueda](#) em 10/11/2023 10:17:11.