



ESTADO DE GOIÁS
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
GABINETE

CONTRATO N.º 15 /2018

Contrato de Locação, que entre si celebram o **ESTADO DE GOIÁS**, por meio da **PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO** e a empresa **SPE REPÚBLICA DO LÍBANO, CONSTRUÇÃO E LOCAÇÃO S.A.**

PREÂMBULO:

CONTRATANTES: **ESTADO DE GOIÁS**, pessoa jurídica de direito público interno, por meio da **PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO DE GOIÁS**, inscrita no CNPJ (MF), sob o n.º 01.409.697/0001-11, com sede à Praça Cívica n.º 03, Centro – Goiânia, Goiás, CEP. n.º 74.003-010, devidamente representada pelo Procurador-Geral do Estado, Dr. João Furtado de Mendonça Neto, brasileiro, casado, Advogado inscrito na OAB/GO sob o n.º 9.093 e CPF (MF) n.º 292.108.101-63, doravante denominada **CONTRATANTE-PGE**, e a empresa **SPE REPÚBLICA DO LÍBANO, CONSTRUÇÃO E LOCAÇÃO S.A.** inscrita no CNPJ (MF) sob o n.º 15.200.667/0001-05, com a 4ª Alteração ao Contrato Social devidamente registrada na JUCEG sob o n.º NIRE 52 30001941-9, em 22.12.2016, sediada nesta Capital, à Rua 22, n.º 432, Qd. H9, Lt. 23, Sala 04, Setor Oeste, CEP. n.º 74.120-130, representada neste ato por seus diretores Orlando Alves Carneiro Júnior, CPF (MF) n.º 304.961.871-04 e RG 9055.876 – DGPCGO e Sérgio Ricardo dos Santos Araújo, CPF (MF) n.º 376.833.061-34 e RG 1.336.156 – SPTCGO, proprietária do imóvel sediado à Rua 02, Qd. D-02, Lotes 20 – 26 – 28, n.º 293, Setor Oeste, conforme atesta a Certidão de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia, Matrícula 229.212, doravante denominada **CONTRATADA-SPE**, tendo como administradora a empresa **SPGYN DESENVOLVIMENTO URBANO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** nome fantasia **PROVENDA**, inscrita no CNPJ (MF) sob o n.º 04.634.342/0001-14, sediada nesta Capital à Rua 87, n.º 316, Setor Sul, CEP. 74.080-295, representada por seu procurador Éverson Maurício Mendes Magalhães, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade n.º 882.230 SSP/GO e do CPF (MF) n.º 191.843.361-53, resolvem firmar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS COM ENCARGOS**, regido pela Lei Federal n.º 8.666/1993, Lei Estadual n.º 17.928/2012 e subsidiariamente pela Lei Federal n.º 8.245/1991 suas posteriores alterações e normas vigentes à matéria, mediante as cláusulas e condições a seguir especificadas neste instrumento contratual.

FUNDAMENTO LEGAL: Decorre da Declaração de Dispensa de Licitação/2018, devidamente ratificada pelo ordenador de despesa em 11.12.2018, e publicada no Diário Oficial do Estado de Goiás n. 22.951 em 12/12/2018, objeto do Processo Administrativo n.º 201800003011172.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação, pela **CONTRATANTE-PGE**, do imóvel situado à Rua 02, n.º 293, Setor Oeste, Setor Bueno, nesta Capital, de propriedade da **CONTRATADA-SPE**, Republic Tower, prédio comercial, para a Sede Administrativa da **CONTRATANTE-PGE** nos termos de sua proposta, conforme anteprojetos elaborados pela AGETOP, Termo de Referência e Laudo de Avaliação n.º 392/2018, emitido pela Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis da Secretaria de Estado de Gestão e Planejamento - SEGPLAN, todos constantes do Processo n.º 201800003011172, que passam a fazer parte integrante deste instrumento, independentemente de suas transcrições.

1.1.1.2. Trata-se de prédio comercial composto por: 19 (dezenove) pavimentos, 03 (três) elevadores, 04 (quatro) salas de reunião, recepção, refeitório, vestiários, sanitários em todos os pavimentos e 112 (cento e doze) vagas de garagem, sendo: 03 (três) subsolos; Pavimento térreo; Mezanino; 13 (treze) pavimentos tipos; 14º pavimento com mezanino. O referido imóvel possui área do terreno de 1.131,68 m² e área total construída de 9.090,72m², estando inclusa nessa metragem área comum do condomínio, vagas de garagem, áreas técnicas e área da loja 2 e vagas de garagem locada para terceiros, sendo objeto da locação a área privativa de 5.975,41m² e área comum de 2.930,99 m².

1.3. As vagas de garagem estão distribuídas no imóvel da seguinte forma: 02 (duas) externas no térreo; 20 (vinte) vagas de gaveta e 10 (dez) individuais no primeiro subsolo; 24 (vinte e quatro) vagas de gaveta e 15 (quinze) individuais no segundo subsolo e 24 (vinte e quatro) vagas de gaveta e 17 individuais no terceiro subsolo.

1.4. As características do imóvel atenderão as finalidades precípuas da **CONTRATANTE-PGE**, haja vista que será adequado às suas necessidades. As obras de acabamento descritas no Mapa de Necessidades da PGE, Nas Especificações de Arquitetura para Proposta de Reforma do Edifício República Tower – PGE e anteprojetos elaborados pela Agetop, serão executadas e custeadas pela CONTRATADA, ficando certo que os móveis e acessórios descritos não fazem parte da obrigação da CONTRATADA, à exceção dos aparelhos de ar condicionado. Fica ainda acordado que as divisórias descritas nos itens 10 do documento definido como Especificações de Arquitetura para Proposta de Reforma foram substituídas por divisórias de Dry Wall com lâ de vidro e que as portas descritas no item 9 do mesmo documento foram substituídas por portas de madeira, com pintura em esmalte sintético e ou verniz. Fica ainda convencionado que não faz parte das obrigações da CONTRATADA o fornecimento de bebedouros elétricos e de instalações e equipamentos do Sistema de Segurança, descritos no Mapa de Necessidades ou em algum outro documento em anexo.

1.5. A **CONTRATADA-SPE** autoriza a **CONTRATANTE-PGE** a promover modificações no imóvel a fim de adequar o espaço às necessidades da rotina administrativa e operacional das suas atividades fins e atividades meio devendo, ao final da locação, devolvê-lo nas condições que o recebeu, acrescido das alterações realizadas que foram autorizadas pela **CONTRATADA-SPE**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ESPECIFICAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL LOCADO

2.1. O imóvel dispõe de uma área total construída de 9.090,17m², estando inclusa nessa metragem área comum do condomínio, vagas de garagem, áreas técnicas e área da loja 2 e vagas de garagem locada para terceiros, sendo objeto da locação a área privativa de 5.975,41m² e área comum de 2.930,99 m².

2.2. A edificação apresenta um sistema racional de execução, permitindo mudanças de uso e reformas e soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança, bem como, estabilidade, segurança, higiene, salubridade e conforto ambiental, térmico e acústico, que deverão ser assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais, conforme exigido nas leis e normas técnicas.

2.3. O edifício apresenta iluminação natural e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comunicam diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme os parâmetros mínimos dispostos na legislação.

2.4. O imóvel também disponibiliza um conjunto de alternativas de acesso à edificação, aos espaços públicos integrados, para atenderem às necessidades de pessoas com diferentes dificuldades de locomoção e oferece condições de utilização com segurança e autonomia. Possui rampas de acesso com declividades adequadas, elevadores e sanitários adequadamente adaptados para portadores de necessidades especiais.

2.5. Após a realização das obras, pela **CONTRATADA-SPE**, o imóvel deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas Federais, Estaduais e do Município de Goiânia, os padrões das concessionárias de serviços públicos de energia, água, esgoto, gás, telefonia e Alvará de Funcionamento do Corpo de Bombeiros Militar. A **CONTRATANTE-PGE** é responsável pelo Alvará de Funcionamento do Corpo de Bombeiros Militar decorrente de suas atividades, bem como pelo Alvará de Funcionamento e demais licenças necessárias ao funcionamento do prédio.

2.6. A **CONTRATADA-SPE** deverá atender a todos os elementos construtivos e componentes físicos da legislação de uso e ocupação do solo, bem como, o conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial da Cidade de Goiânia-GO.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DAS OBRAS

3.1. Infra-estrutura de rede de dados, e elétrica estabilizada:

Parágrafo 1º - Nas salas individuais, nos gabinetes e nas recepções devem estar disponíveis conjuntos completos de tomadas de energia elétrica e instalações de rede de cabeamento estruturado para telefonia e dados. O conjunto deve ser composto por, no mínimo, um ponto de energia elétrica com tensão de 220V (com uma tomada), um ponto de telefonia, com uma tomada para conector tipo RJ 45, e um ponto lógico (dados) com uma tomada para conector do tipo RJ 45. A rede elétrica estabilizada deve ser atendida com equipamentos e componentes (estabilizadores de voltagem, quadros de distribuição, disjuntores, cabos e etc), nas quantidades e capacidades adequadas ao perfeito funcionamento da rede elétrica a eles associada.

Parágrafo 2º - As instalações também devem seguir e obedecer, no que for aplicável, as normas da ABNT e IEC, EIA/TIA 568A, NBR5410, NBR5419, bem como as demais que se apliquem.

3.2. Iluminação:

Parágrafo 1º - A iluminação artificial deve seguir a norma NBR 5413, com um nível de iluminação de 500 lux nas áreas de escritórios.

3.3. Climatização:

Parágrafo 1º- O edifício deve contar com condicionadores de ar novos, ou outro sistema passivo ou ativo, com características de distribuição, com capacidade para manter o conforto térmico em todos os ambientes, nas diversas épocas do ano, conforme determinado pelas normas técnicas.

Parágrafo 2º - Ficará a cargo da **CONTRATANTE-PGE** a manutenção preventiva e corretiva de acordo com as normas aplicáveis. Sendo assegurado, à **CONTRATADA-SPE**, a cada 03 (três) meses realizar visita técnica objetivando fiscalizar a manutenção destes equipamentos, oportunidade em que, a Superintendência de Gestão, Planejamento e Finanças – SGPF disponibilizará a documentação comprobatória da realização da manutenção preventiva e corretiva.

3.4. Banheiros e outras dependências:

Parágrafo 1º - O edifício deve possuir no mínimo vasos sanitários nos banheiros masculinos e vasos sanitários nos banheiros femininos em atendimento as normas vigentes, conforme anteprojetos elaborados pela AGETOP.

Parágrafo 2º - Devem ser assegurados espaços para o funcionamento de copa, almoxarifado, depósito, arquivo, vestiários e recepção, sendo obrigatória a existência de vestiário para o pessoal de manutenção e limpeza, conforme anteprojetos elaborados pela AGETOP.

3.5. Medidores de energia, água e gás:

Parágrafo 1º – O imóvel deve contar com medidores independentes de consumo de eletricidade, de água e de gás, permitindo a individualização e racionalização do consumo.



3.6. Vagas de estacionamento:

Parágrafo 1º - Todas as vagas de estacionamento perfazendo 112 (cento e doze) deverão ser dimensionadas de acordo com os ângulos das vagas em relação ao eixo da circulação, conforme parâmetros mínimos constantes das normas atinentes.

3.7. Elevadores:

Parágrafo 1º - O imóvel será entregue com 03 (três) elevadores, já existentes no local, que são da Marca Atlas, cada um com capacidade para 11 (onze) pessoas e suportando até 825 kg. (oitocentos e vinte e cinco quilos).

Parágrafo 2º - Ficará a cargo da **CONTRATANTE-PGE** a manutenção preventiva e corretiva de acordo com as normas aplicáveis de toda a área objeto da locação, bem como área comum de todo o imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA-SPE

3.1. Por força deste ajuste a **CONTRATADA-SPE** obriga-se a satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos, da legislação, e também:

- a) Executar os serviços de reforma para entrega do imóvel após 120 (cento e vinte) dias da data de emissão da Ordem de Serviço pela **CONTRATANTE-PGE**. Este prazo poderá ser prorrogado em no máximo 60 (sessenta) dias, desde que solicitado formalmente pela **CONTRATADA-SPE CONTRATANTE-PGE** em até 30 (trinta) dias antes de seu vencimento;
- b) Entregar o imóvel devidamente regularizado com todos os tributos, contribuições fiscais que incidam ou venham a incidir, direta e indiretamente, no período anterior à locação, inclusive durante o período de reforma;
- c) Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, os serviços executados na reforma em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados;
- d) Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à **CONTRATANTE-PGE** ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pela **CONTRATANTE-PGE**;
- e) Responsabilizar-se pelos prêmios de seguro de acidente do trabalho, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução da reforma;
- f) Responsabilizar-se pela colocação e manutenção de placas visíveis e legíveis ao público, contendo o nome do autor e coautores do projeto de reforma, em todos os seus aspectos técnicos e artísticos, assim como os nomes dos responsáveis técnicos pela execução dos trabalhos;
- g) Obriga-se a contratar profissionais ou empresas que estejam em situação regular conforme Lei nº. 5.194/66, para a execução da reforma;
- h) Obriga-se a realizar a reforma obedecendo às especificações do Anexo I – Mapa de Necessidades da **CONTRATANTE-PGE**, anteprojetos elaborados pela **AGETOP** e Laudo de Avaliação nº. 392/2018/SEGPLAN, ficando certo que as divisórias descritas nos itens 10 do documento definido como Especificações de Arquitetura para Proposta de Reforma foram substituídas por divisórias de Dry Wall com lã de vidro e que as portas descritas no item 9 do mesmo documento foram substituídas por portas de madeira, com pintura em esmalte sintético e ou verniz e que não faz parte das obrigações da **CONTRATADA** o fornecimento de bebedouros elétricos, mesmo que conste em algum dos documentos em anexo. A **CONTRATADA-SPE** deverá ainda realizar a reforma de acabamento do 14º com o mesmo padrão de acabamento dos demais.
- i) Registrar junto ao CREA o contrato de reforma;
- j) Regularizar junto ao Município de Goiânia as alterações decorrentes da reforma do imóvel;
- k) Obedecer as exigências do Poder Público e legislação correlata em relação à acessibilidade de idosos e portadores de necessidades físicas no imóvel, conforme anteprojetos apresentados;
- l) Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas a Lei nº. 8.666/93;
- m) Adquirir e instalar extintores de incêndio e hidrante;
- n) Responder por multas que sejam aplicadas pela autoridade competente, em razão do



descumprimento de obrigação assumida, até o Recebimento Definitivo do Imóvel pela **CONTRATANTE-PGE**;

o) Comunicar à **CONTRATANTE-PGE**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a data de entrega das obras de reforma.

3.2. A inadimplência da **CONTRATADA-SPE** com referência aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais, previstos no Item 3.1, não transfere à **CONTRATANTE-PGE** a responsabilidade por seu pagamento ou responsabilização civil, nem poderá onerar o objeto do contrato ou restringir a regularização e o uso da edificação, inclusive perante o Registro de Imóveis.

3.3. A **CONTRATADA-SPE** em caso de venda e/ou transferência do imóvel objeto desta locação, deverá convencionar com a parte beneficiária a manutenção deste contrato com as mesmas cláusulas e condições da época da transação. Em caso de venda, o direito de preferência é da **CONTRATANTE-PGE**, comprometendo-se a **CONTRATADA-SPE** a oferecer, formalmente, a venda do imóvel, à **CONTRATANTE-PGE**, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

3.4. A **CONTRATADA-SPE** poderá, acompanhada do Gestor do contrato, a qualquer tempo, vistoriar o imóvel ora locado, a fim de verificar se estão sendo cumpridas as obrigações assumidas pela **CONTRATANTE-PGE**, ressalvado a este o direito de marcar a data e hora para a referida vistoria.

3.5. A responsabilidade sobre as obras que importarem na segurança estrutural do imóvel é da **CONTRATADA-SPE**. Todas as demais obras, úteis ou necessárias, bem como referentes à conservação do imóvel e seus pertences, incluindo-se a conservação de aparelhos sanitários, torneiras, iluminação, trincos, fechaduras, janelas, vidraças, portas, pintura, jardins, telhado, forro, reparos em goteiras e, ainda, desentupimentos nos encanamentos de água, gás, esgoto, caixas de gordura, são de responsabilidade da **CONTRATANTE-PGE**, que deverá restituir o imóvel nas mesmas condições recebidas, excetuando-se as alterações realizadas que tenham sido autorizadas pela **CONTRATADA-SPE**, sem direito a indenização ou retenção por benfeitoria.

3.5.1. A **CONTRATANTE-PGE** ficará ainda responsável pelo custeio e administração do condomínio, acompanhamento da legalidade do empreendimento, execução de rotinas financeiras e contábeis atinentes ao condomínio, contratação de seguro predial, limpeza, paisagismo, por toda a manutenção da área comum do imóvel, tais como manutenção de elevadores, gerador, subestação de energia, SPDA, bombas de drenagem, pressurização de escada, sistema de incêndio, sistemas elétricos e hidráulicos, dentre outros necessários para o bom funcionamento do prédio.

CLÁUSULA QUARTA- DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE-PGE

4.1. Por força deste ajuste a **CONTRATANTE-PGE** obriga-se a satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos e da legislação vigente, e também:

- a) Nomear gestor para o contrato de locação enviando cópia da portaria à **CONTRATADA-SPE**, conforme artigo 67, da Lei 8666/93.
- b) Cumprir pontualmente com todas as obrigações financeiras para com a **CONTRATADA-SPE**, emitindo a competente nota de empenho no início de cada exercício, que poderá ser apostilada a este contrato;
- c) Efetuar o pagamento do consumo de energia elétrica, água, coleta de esgoto, gás, seguro do imóvel, dentro dos prazos estabelecidos;
- d) Fornecer a qualquer tempo e com o máximo de presteza, mediante solicitação escrita da **CONTRATADA-SPE**, informações adicionais, dirimir dúvidas e orientá-la em todos os casos omissos;
- e) Comunicar oficialmente à **CONTRATADA-SPE** quaisquer irregularidades detectadas durante o prazo do contrato de locação.
- f) Efetuar o pagamento do IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano, proporcional aos meses de ocupação que se iniciará após o recebimento definitivo do imóvel e dos exercícios subsequentes.
- g) Satisfazer as intimações dos poderes públicos, assumindo toda responsabilidade por quaisquer penalidades que ocorrerem, desde que derivadas de atos ou omissões que tenha dado causa e durante a vigência do contrato.



h) Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários, que venham a ser formalmente solicitados pela **CONTRATADA-SPE**, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, por meio do Gestor do Contrato designado.

i) Notificar, formal e tempestivamente, a **CONTRATADA-SPE** sobre irregularidades observadas.

j) Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, acrescido das reformas devidamente autorizadas.

k) Zelar pela sua conservação, limpeza e manutenção, realizando as obras necessárias à reparação de deteriorações resultantes de seu uso e estragos feitos por si, seus prepostos ou visitantes.

l) Realizar a administração do condomínio, custeando as despesas provenientes para o bom funcionamento do mesmo, conforme descrito na cláusula anterior.

4.2. A **CONTRATANTE-PGE** poderá antecipar o término da locação, devolvendo o imóvel antes do vencimento do prazo estipulado na Cláusula Quinta, mediante comunicação escrita, com prazo não inferior a 90 (noventa) dias.

4.3. A **CONTRATANTE-PGE** ficará responsável pela administração do imóvel e manutenção de seus equipamentos, referente a área locada e a área privativa comum, podendo terceirizar estes serviços, sempre por meio de processo licitatório realizado na modalidade pregão, cuja fração ideal da Loja 02, será paga por seu locador, comprometendo-se a **CONTRATADA-SPE** a convencionar com seu inquilino.

4.4. A **CONTRATANTE-PGE** declara expressamente que o ramo de negócio que irá explorar no imóvel objeto desta locação não se enquadra nas restrições do artigo 53, da Lei n.º 8.245 (Lei do Inquilinato), de 18 de outubro de 1991, ficando obrigada a respeitar os direitos de vizinhança, abstendo-se da prática de quaisquer atos que venham a perturbar a tranquilidade e as condições de saúde pública.

4.5. A **CONTRATANTE-PGE** não poderá transferir a outrem o presente contrato, nem sublocar, ceder ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sob qualquer pretexto, sem prévia e expressa autorização por escrito da **CONTRATADA-SPE**.

4.6. As notificações e/ou comunicações entre as contratantes deverá ser formalizada por escrito.

CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

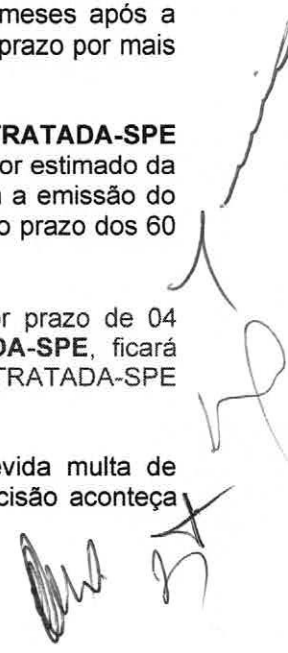
5.1. O presente Contrato terá vigência de **60 (sessenta) meses** a partir de sua assinatura e eficácia após sua publicação no Diário Oficial do Estado, prorrogável conforme art. 57, II, da Lei Federal nº 8.666/1993.

5.2. A **CONTRATADA-SPE** se compromete a realizar as reformas especificadas no ANEXO I – Mapa de Necessidades da **CONTRATANTE-PGE**, anteprojetos elaborados pela AGETOP e Termo de Referência, tudo constante do Processo nº. 20180000301172, em até 04 (quatro) meses após a vigência deste contrato, facultando-se à **CONTRATADA-SPE** solicitar a dilação deste prazo por mais 60 (sessenta) dias.

5.2.1. Caso o prazo estipulado no Item 5.2, não seja cumprido, a **CONTRATADA-SPE** incorrerá em multa diária *pro rata die* até o limite mensal de 10% (dez por cento) do valor estimado da locação, que será recalculada a cada trinta dias, até a efetiva entrega do imóvel com a emissão do Termo de Recebimento Provisório, ficando certo que não haverá aplicação de multa no prazo dos 60 (sessenta) dias previstos para uma possível dilação de prazo.

5.2.2. Caso ocorra paralisação das atividades da **CONTRATANTE-PGE** por prazo de 04 (quatro) horas decorrente da rede lógica por culpa comprovada da **CONTRATADA-SPE**, ficará suspenso o pagamento do aluguel até que o problema seja sanado, devendo a **CONTRATADA-SPE** tomar providências imediatamente após ser comunicada do fato.

5.2.3. Em caso de rescisão antecipada após a posse do imóvel, será devida multa de rescisão equivalente a 10% do aluguéis vincendos a época da rescisão, caso a rescisão aconteça



antes da conclusão da obra, a CONTRATANTE-PGE deverá indenizar a contratada no equivalente as despesas realizadas e devidamente comprovadas, bem como o custo de desmobilização.

5.3. Os serviços de reforma serão recebidos provisoriamente, conforme ANEXO II – Termo de Recebimento Provisório após atesto *in loco* pela Comissão de Vistoria a ser designada pela **CONTRATANTE-PGE**, que atestará somente se foram atendidos todos os requisitos necessários à instalação da **CONTRATANTE-PGE**, conforme ANEXO I – Mapa das Necessidades da **CONTRATANTE-PGE**, Termo de Referência e anteprojetos da AGETOP.

5.4. A **CONTRATANTE-PGE** fará a ocupação do imóvel após assinatura do Termo de Recebimento Provisório pelas partes, data em que iniciará o decurso do prazo de locação do imóvel de 60 (sessenta) meses, podendo ser alterado, prorrogado ou rescindido nos termos da legislação vigente, mediante aditamento contratual ou distrato ou rescisão.

5.5. Decorridos 60 (sessenta) dias da data de recebimento provisório dos serviços da reforma, a **CONTRATANTE-PGE** os receberá definitivamente conforme ANEXO III – Termo de Recebimento Definitivo, decurso do prazo de observação e vistoria que comprove a adequação das reformas às necessidades da **CONTRATANTE-PGE**, desde que a **CONTRATADA-SPE** tenha atendido a todas as irregularidades detectadas, se for o caso.

5.5.1. O Termo de Recebimento Definitivo será emitido Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis da Secretaria de Estado de Gestão e Planejamento - SEGPLAN, conforme Laudo de Avaliação nº. 392/2018 (Vol. III – 3968219 destes autos), oportunidade em que será validado o valor mensal ora estimado, e homologado o referido Laudo, condição para a efetivação do recebimento definitivo do imóvel.

5.6. O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade civil, da **CONTRATADA-SPE**, pela solidez e segurança da obra ou do serviço, nem ético-profissional pela perfeita execução das reformas, dentro dos limites estabelecidos pela lei.

5.7. Os aparelhos, equipamentos e instalações estão sujeitos à verificação de funcionamento e produtividade, e devem possuir garantia mínima de 12 (doze) meses.

5.8. As obras e serviços de engenharia que forem necessários serão executados pela **CONTRATADA-SPE** que será a responsável por sua garantia e solidez pelo período de 05 (cinco) anos.

5.9. A **CONTRATANTE-PGE** terá preferência na renovação do contrato de locação e aquisição do imóvel.

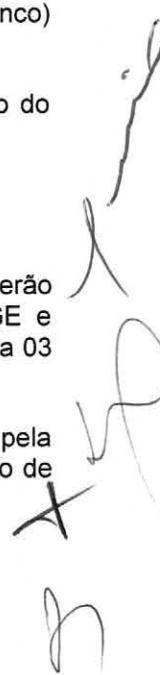
CLÁUSULA SEXTA - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

6.1. Os recursos orçamentários, para a cobertura das despesas decorrentes deste Contrato, serão provenientes do Fundo de Reaparelhamento da Procuradoria-Geral do Estado – FUNPROGE e disponibilizados no próximo exercício (Órgão 14 – Unidade Orçamentária 51 – Grupo de Despesa 03 – Fonte de Recurso 100).

6.2. As despesas serão suportadas por Nota de Empenho específica a ser emitida pela **CONTRATANTE-PGE**, em data anterior ao recebimento provisório do imóvel e poderá ser objeto de apostilamento a este contrato, sendo que uma cópia será entregue à **CONTRATADA-SPE**.

6.3. As despesas dos exercícios seguintes serão empenhadas nos orçamentos próprios.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO



7.1. O valor da locação está estimado conforme Laudo de Avaliação nº. 392/2018 expedido pela Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis da Secretaria de Estado de Gestão e Planejamento – SEGPLAN, a ser homologado após o Recebimento Provisório do imóvel. A **CONTRATADA-SPE** declara haver recebido cópia do Laudo de Avaliação nº. 392/2018.

7.2. O valor mensal estimado é de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais) e só será devido após a entrega efetiva do imóvel pela **CONTRATADA-SPE** que se dará com a assinatura, pelas partes, do Anexo II – Termo de Recebimento Provisório.

7.3. Após a ocupação do imóvel pela **CONTRATANTE-PGE**, caso haja necessidade de correções e/ou mais serviços decorrentes da má execução da reforma, que inviabilize as atividades da **CONTRATANTE-PGE**, o valor dos aluguéis será suspenso “*pro rata die*” pelo prazo decorrido para a execução das correções dos serviços.

7.4. Estão incluídas no valor da locação as seguintes despesas:

7.4.1. Reforma e adequação da estrutura física, elétrica, hidráulica, telefônica e climatização do imóvel adequando-o às necessidades da **CONTRATANTE-PGE**, conforme Termo de Aceite a ser lavrado pela Comissão de Vistoria designada pelo Procurador-Geral;

7.4.2. Instalação de aparelhos climatizadores ou central de ar-condicionado;

7.4.3. Sinalização das vagas de garagem de acordo com a legislação municipal;

7.5. A **CONTRATADA-SPE** deverá protocolizar, até o 5º (quinto) dias útil do mês subsequente ao aluguel, junto à Gerência de Finanças, Planejamento, Suprimentos e Licitação da **CONTRATANTE-PGE**, boleto bancário em favor do CNPJ: 02.217.012/0001-06, solicitando seu pagamento, o qual será efetuado em até 30 (trinta) dias contados da data de sua protocolização e será efetivado por meio de crédito na **conta-corrente nº. _____, Agência nº. _____, da “Caixa Econômica Federal”**, em atenção ao disposto no art. 4º da Lei nº 18.364, de 10 de janeiro de 2014. O boleto tem que estar devidamente atestado pelo Gestor do Contrato, instrumento indispensável para o processamento das faturas mensais.

7.6. Nenhum pagamento será efetuado à **CONTRATADA-SPE**, enquanto perdurar pendência em relação a solicitações formais realizadas pela **CONTRATANTE-PGE** ou em virtude de penalidade ou inadimplência, ficando certo que a suspensão de que trata o presente parágrafo será aplicada nos casos de pendências de grande monta que implique na suspensão das atividades da **CONTRATANTE-PGE**.

7.7. Para efetivação do pagamento, a **CONTRATADA-SPE** deverá apresentar, além do correspondente boleto, as certidões de regularidade com as Fazendas Federal e do Estado de Goiás, bem como, com o FGTS, obrigando-se a manter todas as condições de habilitação exigidas na contratação e pela legislação, a saber:

7.7.1. Certidão Negativa de Débitos Municipais;

7.7.2. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos e a Dívida Ativa da União;

7.7.3. Certidão de Débitos Inscrito em Dívida Ativa – Negativa (SEFAZ);

7.7.4. Certificado de Regularidade do FGTS;

7.7.5. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

7.8. Caso a **CONTRATADA-SPE** não cumpra o disposto nos Itens 7.5 e 7.7, a **CONTRATANTE-PGE** não efetuará o pagamento, não incorrendo em qualquer cominação por atraso de pagamento até a regularização do contrato.

7.9. Sobre os valores dos boletos não quitados na data de seus respectivos vencimentos incidirá juros simples de 0,5% (meio por cento) a.m., “*pro rata die*”, desde que solicitado pela **CONTRATADA-SPE**.

7.10. Não se considerará moratória, no sentido legal da expressão, a tolerância com que a **CONTRATADA-SPE** venha suportar eventuais atrasos da **CONTRATANTE-PGE** no cumprimento de suas obrigações.



7.11. Caso seja concedido à **CONTRATANTE-PGE** isenção, descontos e/ou compensação de pagamentos de alugueis, seja de que título for, a isenção, descontos e/ou compensação incidirão somente após a assinatura do termo aditivo próprio para este fim.

7.12. Estipulam as **CONTRATANTES** que a falta de pagamento de alugueis configura prática de infração contratual prevista no artigo 9.º, inc. II, da Lei do Inquilinato, em razão do que, em sendo decretado o despejo por este motivo, ficará isenta a **CONTRATANTE-PGE** da caução prevista no parágrafo 4.º, artigo 63, prevalecendo então o disposto no artigo 64, todos da vigente legislação do inquilinato.

CLÁUSULA OITAVA – DO VALOR DO CONTRATO

8.1. Dá-se ao presente contrato o valor global de R\$ 13.200.000,00 (treze milhões e duzentos mil reais).

CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1. O preço mensal de R\$ 220.000,00, após homologação pela SEGPLAN é fixo e irrevogável pelo período de 12 (doze) meses contados da data da entrega definitiva do imóvel, qual seja, da assinatura do Anexo III – Termo de Recebimento Definitivo.

9.2. É facultado o reajuste em sentido estrito, a pedido da **CONTRATADA-SPE**, após 12 (doze) meses, contemplando a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A) divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou eventualmente outro índice que venha a substituí-lo no período, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena do silêncio ser interpretado como renúncia presumida.

9.3. O requerimento a que se refere o parágrafo anterior prescinde da indicação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A) divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou eventualmente outro índice que venha a substituí-lo utilizando-se o percentual divulgado no mês anterior, tendo em vista o lapso temporal observado em sua divulgação.

9.4. Os reajustes sucessivos terão por base o termo final do período contemplado pelo reajuste anterior.

9.5. A **CONTRATADA-SPE** fará jus ao reajuste até a efetiva entrega do imóvel.

9.6. Haverá preclusão lógica do direito ao reajustamento nos casos em que a **CONTRATADA-SPE** firmar termo aditivo de dilação de prazo de vigência, com a manutenção dos preços praticados, quando já houver decorrido o período anual referente ao reajuste, mesmo que ainda não consumado o prazo de 15 (quinze) dias previsto no item 9.2.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO

10. A rescisão do presente contrato de locação dar-se-á:

- a) Por ato unilateral e escrito da **CONTRATANTE-PGE**, 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.
- c) Judicial, nos termos da legislação.

10.1. A rescisão administrativa ou amigável será precedida de autorização escrita e fundamentada do Procurador-Geral.

10.2. Ficará rescindido o presente Contrato, sem a qualquer direito a indenização ou multa à **CONTRATADA-SPE**, no caso de ocorrer venda judicial do imóvel, objeto da presente locação, no todo ou em parte.



10.3. A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme disposto, no que couber, nos artigos 77 a 80, da Lei nº 8.666/93.

10.4. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurados às **CONTRATANTES**, o contraditório e a ampla defesa.

10.5. Após desocupado completamente o imóvel e devolvidas as chaves, a **CONTRATADA-SPE** terá o prazo de 10 (dez) dias para verificação dos danos porventura causados no imóvel durante a locação, apresentando-os formalmente à **CONTRATANTE-PGE**, que terá o prazo de até 60 (sessenta) dias para efetivar as reformas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Se por motivos de incêndio ou acidente ou necessidade de obras urgentes no imóvel, a **CONTRATANTE-PGE** tiver de desocupá-lo, a presente locação será considerada rescindida sem prejuízo da responsabilidade da **CONTRATANTE-PGE**, se o fato não tiver ocorrido por sua culpa.

11.2. No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a **CONTRATADA-SPE** desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvada à **CONTRATANTE-PGE** tão somente a faculdade de haver do Poder expropriante, a indenização a que porventura tiver direito.

11.3. Os atos de comunicação entre as partes, relativamente à execução deste Contrato, serão formalizados através de documento escrito, devendo o destinatário apor na segunda via a nota de recibo.

11.4. As partes declaram expressamente que as condições contidas no presente contrato passam a ser Lei entre as mesmas, usando para tanto dos direitos e garantias individuais que cada qual tem assegurado pela legislação vigente. Declaram ainda, ter discutido todas as cláusulas do presente instrumento, razão pela qual ficam as mesmas ratificadas inteiramente por não se tratar de contrato de adesão.

11.5. É facultada à **CONTRATADA-SPE** trocar a administradora do imóvel, devendo comunicar à **CONTRATANTE-PGE** com antecedência de 30 (trinta) dias.

11.6. Para as questões resultantes do instrumento, fica eleito o Foro da Comarca de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a se tornar.

E, por estarem assim justas e acordadas, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Goiânia, 13 de dez de 2018.

Pela **CONTRANTE-PGE**:


João Furtado de Mendonça Neto
Procurador-Geral do Estado

Pela **CONTRATADA-SPE**:



Cartório Antônio do Prado

SPE REPÚBLICA DO LÍBANO, CONSTRUÇÃO E LOCAÇÃO S.A.

Orlando Alves Carneiro Júnior
Diretor

CARTÓRIO FRANCISCO TAVEIRA

SPE REPÚBLICA DO LÍBANO, CONSTRUÇÃO E LOCAÇÃO S.A.

Sérgio Ricardo dos Santos Araújo
Diretor

ADMINISTRADORA/PROCURADORA:

SPGYN DESENVOLVIMENTO URBANO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Everson Mauricio Mendes Magalhães
Procurador

CARTÓRIO FRANCISCO TAVEIRA

TESTEMUNHAS:

CPF (MF) nº 409.288.451-57

CPF(MF)nº

CARTÓRIO ANTÔNIO DO PRADO
Rua Geraldo Ney, esq. d/ Av. 24 de Outubro, nº 156, Campinas, Goiânia GO, CEP - 74.515-020
Fone: (62) 3233-0055 | 98416-0970 | www.cartorioantoniodoprado.com.br

Reconheço por **AUTENTICIDADE** a(s) firma(s) de:
[lods1ag0]-ORLANDO ALVES CARNEIRO JÚNIOR que assina por SPE REPÚBLICA DO LÍBANO CONSTRUÇÃO E LOCAÇÃO LTDA

Em testemunho da verdade.
GOIÂNIA-GO, 03 de Janeiro de 2019, às 11:26:32 horas.

THIAGO WASHINGTON LUIZ ALVES DIAS - SUBOFICIAL E ESCRIVENTE
Selo: 01994811261719094602363

CARTÓRIO ANTÔNIO DO PRADO
Thiago Washington Luiz Alves Dias
Suboficial e Escrevente

CARTÓRIO FRANCISCO TAVEIRA
Av. Tocantins, 283 - Centro
CEP 74015-010 - Goiânia - GO
Telefax: 62 - 3212 1030

Selo: 02001812200845094609393
<https://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo> consulte em

Reconheço por semelhança a assinatura indicada de SPGYN DESENVOLVIMENTO URBANO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA representada por EVERSON MAURÍCIO MENDES MAGALHÃES, por ser análoga a constante de nosso arquivo. *0097* FLXHK75-461575-95*
Dou fé. Goiânia 14/01/2019 às 10:56:41h. Emolumentos: R\$4,34 - ISS: R\$0,22

Luiz Dashi
da Verdade

CARTÓRIO FRANCISCO TAVEIRA
4º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Av. Tocantins, 283 - Centro
CEP 74015-010 - Goiânia - GO
Telefax: 62 - 3212 1030

Selo: 02001812200845094609393 consulte em
<https://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>

Reconheço por semelhança a assinatura indicada de SPE REPÚBLICA DO LÍBANO CONSTRUÇÃO E LOCAÇÃO LTDA representada por SÉRGIO RICARDO DOS SANTOS ARAÚJO, por ser análoga a constante de nosso arquivo. *0097* F4NB3HHTJ-1606563-10* Dou fé. Goiânia, 14/01/2019 às 10:55:01h. Emolumentos: R\$4,34 - ISS: R\$0,22

Em Teste da Verdade.
André Alves da Silva Pereira Gomes - Escrevente