

CONTRATO Nº 041/2023

Contrato que celebram o **MUNICÍPIO DE GOIÂNIA**, com interveniência da **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, e a **PARÓQUIA DIVINO ESPÍRITO SANTO**, para locação de imóvel situado à Avenida Ademar de Barros, Quadra 20, Lote 10, Vila Maria Luíza, nesta Capital, para o funcionamento do **Centro Municipal de Educação Infantil Recanto do Saber**.

O **MUNICÍPIO DE GOIÂNIA**, pessoa jurídica de direito público, sediado à Av. PL-01, nº 01, Setor Parque Lozandes, no Paço Municipal, nesta Capital, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.612.092/0001-23, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SME**, e interveniência do **FUNDO MUNICIPAL DE MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DO ENSINO**, com sede em Goiânia, Capital do Estado de Goiás, sito à Rua 226, esquina com Rua 236, nº 794, Setor Universitário, CEP: 74.610-130, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.973.965/0001-91, doravante designada simplesmente **LOCATÁRIA**, neste ato representado pelo Secretário, **RODRIGO GONZAGA CALDAS**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 438.257.881-72, e de outro lado e do outro lado a **PARÓQUIA DIVINO ESPÍRITO SANTO**, entidade religiosa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 01.569.466/0046-77, com sede na Avenida Uruguaiana, nº 265, Quadra 34, Jardim Novo Mundo, CEP 74.715-010, nesta Capital, neste ato representada por seu **Procurador Levi Bonatto**, brasileiro, solteiro, religioso, portador do RG nº 1614066 SSP-PR e inscrito no CPF sob o nº 348.538.559-04, residente e domiciliado nesta Capital, doravante designada **LOCADORA**, têm entre si justo e avençado, e celebram, por força do presente instrumento, e de conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/21 e alterações posteriores, conforme Proposta de locação (doc. 1485818), Justificativa da Diretoria de Administração Educacional/Gerência de Planejamento e Gestão Educacional (doc. 1463611), Parecer Técnico nº 061/2023 da Comissão de Avaliação Imobiliária do Município de Goiânia (doc. 1730554), Parecer nº 105/2023 da Chefia da Advocacia Setorial da SME (doc. 1854816), Despacho Autorizativo nº 13/2023 do Secretário Municipal de Educação (doc. 1855667), e demais documentos exarados nos autos do **Processo SEI nº 23.24.000009855-5**, o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** do imóvel situado à Avenida Ademar de Barros, Quadra 20, Lote 10, Vila Maria Luíza, nesta Capital, visando o funcionamento do **Centro Municipal de Educação Infantil Recanto do Saber**, mediante as seguintes Cláusulas e condições:

FUNDAMENTO LEGAL: O presente contrato será celebrado mediante inexigibilidade de licitação, fundamentada no artigo art. 74, inciso V, § 5º da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021 e o art. 3º da Lei de nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO, DO PRAZO E DO PREÇO

1.1. DO OBJETO: O presente Contrato tem como objeto a locação do imóvel situado à Avenida Ademar de Barros, Quadra 20, Lote 10, Vila Maria Luíza, nesta Capital, visando o funcionamento do **Centro Municipal de Educação Infantil Recanto do Saber**.

1.2. PRAZO DA LOCAÇÃO: O prazo de locação será de **24 (vinte e quatro) meses**, contados a

Rua 227-A nº 331, Qd 67D, Setor Leste Universitário
74610-060 - Goiânia/GO - Telefone: (62) 3524-8905
<https://www.sme.goiania.go.gov.br> / smegoianiagabinete@gmail.com





partir do dia 12/06/2023, conforme previsto no Termo de Referência (doc.1737530).

1.2.1. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

1.2.2. Caso não tenha interesse na prorrogação a **LOCADORA** deverá enviar comunicação escrita à **LOCATÁRIA**, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

1.3. DO PREÇO DA LOCAÇÃO: A **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA** o aluguel mensal de **R\$ 3.750,00** (três mil, setecentos e cinquenta reais), perfazendo um total, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses de **R\$ 90.000,00** (noventa mil reais), conforme Termo de Referência (doc.1737530), até o décimo dia do mês subsequente ao vencido, após regular apresentação de conta.

2. CLÁUSULA SEGUNDA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

2.1. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

2.2. A LOCADORA obriga-se a:

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

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

2.2.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.2.4. Fornecer à **LOCATÁRIA** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

2.2.5. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

2.2.6. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

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

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

b) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;



- d) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- f) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- g) Pagar os impostos (especialmente *Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU*) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- h) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de Inexibilidade de licitação.

2.3. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

2.3.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- b) 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;
- c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Memorial Descritivo os eventuais defeitos existentes;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da elaboração do Memorial Descritivo, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e) Comunicar à **LOCADORA** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da **LOCADORA**, sendo assegurado à **LOCATÁRIA** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/91;
- g) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- h) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA**;



- i) Entregar imediatamente à **LOCADORA** 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**;
- j) Permitir a vistoria do imóvel pela **LOCADORA** 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 8.245/91;
- h) Ficará a cargo da **LOCATÁRIA**, durante o período da locação, o pagamento das despesas ao consumo de energia elétrica, seguro contra incêndio, água e esgoto, respondendo a **LOCADORA** pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, incidente sobre o imóvel.

3. CLÁUSULA TERCEIRA: DAS BENFEITORIAS, DESTINAÇÃO, MODIFICAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. DAS BENFEITORIAS: As benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, ainda que não autorizadas pela **LOCADORA**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245/91 e o artigo 578 do Código Civil.

3.1.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela **LOCATÁRIA**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

3.2. DA DESTINAÇÃO: Obriga-se a **LOCATÁRIA** a destinar o imóvel locado ao funcionamento do **Centro Municipal de Educação Infantil Recanto do Saber**.

3.4. DAS MODIFICAÇÕES E ACRÉSCIMOS: Quaisquer modificações ou acréscimos no prédio ora locado somente poderão ser feitos com a autorização, por escrito, da **LOCADORA** e passarão, desde logo, a integrar a sua propriedade.

3.4.1. A LOCATÁRIA ficará desde já autorizada a fazer, no imóvel, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

3.5. DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL: A **LOCATÁRIA** compromete-se a restituir o imóvel locado em perfeitas condições de uso, ou repassar à **LOCADORA** a importância correspondente ao orçamento a ser elaborado pela **Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos**, depois de aceito pela **LOCADORA**, para fazer face aos reparos e reformas ali especificados, retornando-se o imóvel ao seu estado primitivo, na hipótese de haver promovido quaisquer modificações sem autorização da **LOCADORA**.





3.5.1. O recebimento provisório do imóvel ocorrerá com a desocupação e entrega das chaves, quando cessará o pagamento de aluguéis.

3.5.2. Feitos os reparos e reformas especificadas, o imóvel será recebido definitivamente com aceitação da **LOCADORA**.

4. CLÁUSULA QUARTA: DA FISCALIZAÇÃO

4.1. Compete à **LOCATÁRIA** acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por intermédio de servidor especialmente designado para tal fim, conforme ato de próprio do Titular da Pasta, nos termos em que determina o artigo 117, *caput*, da Lei 14.133/21, bem como o artigo 3º, inciso XXI, da Instrução Normativa nº 010/2015, do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado de Goiás.

4.2. O representante da Administração acima mencionado anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, nos termos do artigo 117, § 1º da Lei 14.133/21.

4.3. As decisões que ultrapassarem a competência do representante serão encaminhadas ao gestor da pasta para as devidas providências, conforme dispõe o artigo 117, § 2º da Lei 14.133/21.

4.5. A **LOCADORA** poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

5. CLÁUSULA QUINTA: DO VALOR DO CONTRATO E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. **DO VALOR GLOBAL DO CONTRATO:** Estima-se em **R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)**, o valor total do presente Contrato.

5.2. **DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:** 2023.1750.12.365.0142.2014.33903900.101.526.1500 1001

6. CLÁUSULA SEXTA: DA VIGÊNCIA, DA ANTECIPAÇÃO DE PRAZO, DO REGISTRO DO CONTRATO, DOS CASOS OMISSOS E DO FORO

6.1. **VIGÊNCIA DO CONTRATO:** A locação ora contratada vigorará mesmo em caso de alienação do imóvel, ficando o sucessor ou sucessores, a qualquer título, obrigados a respeitar o presente Contrato.

6.2. **ANTECIPAÇÃO DE PRAZO:** Por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do **inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133/21**, a **LOCATÁRIA** poderá antecipar o prazo da vigência da presente locação e rescindir o Contrato, antes do término do seu prazo de vigência, independentemente de pagamento de qualquer indenização ou multa rescisória, desde que promova, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a notificação da **LOCADORA**, através de expediente administrativo.



6.3. REGISTRO DO CONTRATO: O presente Instrumento será objeto de apreciação pela Controladoria Geral do Município e cadastrado no site do **TRIBUNAL DE CONTAS DOS MUNICÍPIOS DO ESTADO DE GOIÁS – TCM/GO**, não se responsabilizando a **LOCATÁRIA**, se aquela Corte de Contas, por qualquer motivo, denegar-lhe aprovação.

6.4. DOS CASOS OMISSOS: Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245/91 e na Lei 14.133/21, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

6.5. DO FORO: Os contratantes elegem o foro da Comarca de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, excluído qualquer outro, para decidir questões que possam advir deste Contrato.

Assim, justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias, na presença de 02 (duas) testemunhas que também o assinam.

GABINETE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, aos _____ dias do mês de _____ de 2023.


RODRIGO GONZAGA CALDAS
Secretário Municipal de Educação

LEVI BONATTO
Paróquia Divino Espírito Santo

TESTEMUNHAS:

Nome: Marq Pereira
CPF 940.544.001-00
RG

Nome: Adriano de F. O. Macedo
CPF 177.967.328-05
RG



**PREFEITURA
DE GOIÂNIA**

Secretaria Municipal de Educação

EXTRATO DO CONTRATO N.º 041/2023

PROCESSO SEI nº: 23.24.000009855-5

LOCATÁRIA: MUNICÍPIO DE GOIÂNIA, através da SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

LOCADORA: PARÓQUIA DIVINO ESPÍRITO SANTO

SIGNATÁRIOS: SR. **RODRIGO GONZAGA CALDAS**, SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, E O SR. **LEVI BONATTO**, PROCURADOR DA LOCADORA.

OBJETO: Locação do imóvel situado na Avenida Ademar de Barros, Quadra 20, Lote 10, Vila Maria Luíza, nesta Capital, para o funcionamento do **Centro Municipal de Educação Infantil Recando do Saber**.

VIGÊNCIA: O prazo de locação será de **24 (vinte e quatro) meses**, contados a partir do dia **12/06/2023**.

VALOR: A **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA** o aluguel mensal de **R\$ 3.750,00** (três mil, setecentos e cinquenta reais), perfazendo um total, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses de **R\$ 90.000,00** (noventa mil reais), **até o décimo dia do mês subsequente ao vencido, após regular apresentação de conta**

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: n.º 2023.1750.12.365.0142.2014.33903900.101.526.1500 1001

GOIÂNIA, 07 DE JUNHO DE 2023.