

MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO Nº XXX(Será preenchida pela Gerência de Contratos e Convênios)/2025 – SES
PROCESSO Nº 202500005002473

CÓDIGO 112238

*Contrato que entre si celebram o Estado de Goiás, por intermédio da SES - SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE e a Sr Joaquim Antônio de Freitas Matos para
Locação de imóvel para atender a Macro Nordeste - Luziânia.*

LOCATÁRIA: O ESTADO DE GOIÁS, pessoa jurídica de direito público interno, por intermédio da SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE, inscrita no CNPJ sob o nº 02.529.964/0001-57, com sede na Rua SC-1, 299, Parque Santa Cruz, Goiânia-GO neste ato representado por seu titular, Rasível dos Reis Santos Júnior, RG M6233587 SSP/MG, CPF nº 940.341.256-91, residente e domiciliado em Goiânia-GO.

LOCADOR: Joaquim Antônio de Freitas Matos, inscrita sob o CPF nº 260.493.921-53, com sede no(a) Rua Cônego Delfino Quadra 45 Lote 28 Bairro Diogo Machado de Araújo - Luziânia - GO CEP: 72.810-240.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO FUNDAMENTO LEGAL

1.1. O presente contrato decorre de locação de imóvel em que a Administração Pública figura como locatária, com fundamento na Lei Federal nº 8.245/1991, Lei Federal nº 14.133/2021 e no Decreto Estadual nº 9.628/2020, e será regido, subsidiariamente, pela Instrução Normativa nº 005-2023 SEAD, e demais normas aplicáveis, tais como as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos, conforme cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES

2.1. Independentemente de transcrição, constituem parte integrante deste Contrato os seguintes documentos, cujo teor as partes declaram ter pleno conhecimento:

- 2.1.1. [TR - Termo de Referência](#);
- 2.1.2. [Ato que autoriza a Contratação Direta];
- 2.1.3. [\[Proposta Comercial\]](#).

CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO

3.1. O presente contrato tem por objeto Locação de imóvel tipo prédio comercial, localizado na Rua dos Girassóis, Quadra 05, Lote 18, setor Chácara dos Meninos, Luziânia-GO, com área construída de 1.296,00 m² e 360,00 m² de terreno, com Subsolo com estacionamento e 4 banheiros, térreo, 1º e 2º pavimento, cada um possui área livre e 4 banheiros, para atender a Macro Nordeste., Tipologia: Prédio comercial, Área construída (m²): 1.296,00, Área equivalente (m²): 1.215,00, Aspectos construtivos: Padrão construtivo: normal/alto; Estado de Conservação: novo; Piso em porcelanato, portas de madeira, esquadrias de alumínio, bancadas em granito e laje impermeabilizada. Subsolo: estacionamento e 4 banheiros; Térreo, 1º e 2º pavimento: cada um possui área livre e 4 banheiros. [Laudo de Avaliação para locação nº 174/2024-SEAD](#). Vinculado às condições e especificações estabelecidas [TR - Termo de Referência](#), seus anexos e proposta do LOCADOR, independente de transcrição e conforme as cláusulas e condições abaixo relacionadas.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

- 4.1. O prazo de vigência contratual é de 60 meses, contados a partir da publicação do contrato nos órgãos oficiais.
- 4.2. Este contrato poderá ser prorrogado, por acordo entre as partes, desde que fique evidenciado o interesse público.
- 4.3. O prazo previsto no item 4.1 poderá ser suspenso, por motivo de força maior.

CLÁUSULA QUINTA – DO PREÇO

5.1. O valor mensal do aluguel será de R\$ 21.153,15 Vinte e um mil, cento e cinquenta e três reais e quize centavos, o valor total/global para o prazo de 60 meses é de **R\$ 1.269.189,00 (R\$ Um Milhão e Duzentos e Sessenta e Nove Mil e Cento e Oitenta e Nove Reais).**

5.1.1. Os preços contratados, de acordo com a Proposta Comercial do LOCADOR, são:

[itensconvencedor].

CLÁUSULA SEXTA – DA FONTE DE RECURSOS

6.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Estado de Goiás deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

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

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1. O LOCADOR, deverá protocolizar a Nota Fiscal ou instrumento de cobrança equivalente para ser atestada pelo gestor do contrato, que será encaminhada para o setor responsável da LOCATÁRIA para pagamento.

7.2. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de atesto da locação, nos termos do art. 4º do Decreto Estadual nº 9.561, de 21 de novembro de 2019.

7.3. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o prazo para atesto ou liquidação ficará sobrestado até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à Administração.

7.4. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR enquanto perdurar pendência na apresentação da Nota Fiscal ou instrumento de cobrança equivalente.

7.5. O prazo de atesto da locação será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.5.1. A Nota Fiscal ou Fatura ainda deverá ser acompanhada pelos seguintes documentos:

Comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao Cadastro Unificado de Fornecedores do Estado – CADFOR.

7.6. A Nota Fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao CADFOR.

7.6.1. O LOCADOR que estiver em situação de irregularidade junto ao CADFOR deverá entregar juntamente com a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, os documentos que por ventura estiverem vencidos para fins de atualização pelo CADFOR.

7.7. A equipe de fiscalização do contrato realizará consulta ao Cadastro Unificado de Fornecedores do Estado – CADFOR, bem como no Cadastro de Inadimplentes – CADIN estadual, para verificar a manutenção das condições de habilitação.

7.7.1. Caso seja constatado que o LOCADOR esteja em situação de irregularidade perante o Cadastro Unificado de Fornecedores do Estado – CADFOR, este será notificado por escrito para, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhar ao Gestor do Contrato os documentos que porventura estiverem vencidos, ou, no mesmo prazo, apresentar sua defesa.

7.7.2. Caso seja constatado que o LOCADOR esteja em situação de irregularidade perante o Cadastro de Inadimplentes – CADIN estadual, este será notificado por escrito para, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularizar sua situação ou, no mesmo prazo, apresentar sua defesa.

7.7.3. Os prazos referidos neste item poderão ser prorrogados uma vez, por igual período, a critério da Administração.

7.7.4. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Administração comunicará à Controladoria-Geral do Estado a inadimplência do LOCADOR.

7.7.5. Persistindo a irregularidade, a Administração deverá adotar as medidas necessárias à rescisão dos contratos em execução, assegurado o contraditório e a ampla defesa, por meio de processo administrativo a ser instaurado.

- 7.7.6. Havendo a efetiva locação, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão contratual, se o LOCADOR não regularizar sua situação no CADFOR e/ou no CADIN, salvo nas hipóteses em que houver indícios das infrações administrativas previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, caso em que a retenção dos créditos não excederá o limite dos prejuízos causados à Administração.
- 7.8. O Gestor do Contrato deverá disponibilizar a Nota Fiscal, com seu respectivo atesto, ao setor financeiro, em até 5 (cinco) dias após o atesto.
- 7.9. O pagamento será realizado de forma Mensalmente, no valor proporcional aos quantitativos demandados e efetivamente executados no período.
- 7.10. O pagamento da locação deverá ser realizado até 30 (trinta) dias após o atesto da Nota Fiscal pelo Gestor do Contrato, respeitada a ordem cronológica conforme Decreto Estadual nº 9.561, de 21 de novembro de 2019.
- 7.11. A Administração somente efetuará o pagamento à proponente referente às Notas Fiscais ou documento de cobrança equivalente, estando vedada a negociação de tais títulos com terceiros.
- 7.12. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta-corrente indicados pelo LOCADOR.
- 7.12.1. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 7.12.2. O custeio das taxas tarifárias caberá ao Fornecedor, caso indique instituição bancária distinta daquela que centraliza a movimentação financeira do Estado de Goiás.
- 7.13. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 7.13.1. A LOCATÁRIA, ao efetuar o pagamento ao LOCADOR, fica obrigada a proceder à retenção do Imposto de Renda (IR) ao Estado de Goiás com base na Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, e alterações posteriores.
- 7.14. O LOCADOR regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.
- 7.15. O registro da liquidação da despesa no Sistema de Programação e Execução Orçamentária e Financeira– SIOFINET deverá ser realizado pelo setor financeiro em até 15 (quinze) dias após o atesto da locação.
- 7.16. Para fins de liquidação, o setor financeiro deverá verificar se a Nota Fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:
- 7.16.1. o prazo de validade e a data da emissão;
- 7.16.2. os dados do contrato e do órgão ou entidade da Administração;
- 7.16.3. o período respectivo de execução do contrato;
- 7.16.4. o valor a pagar; e
- 7.16.5. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.
- 7.17. A locação contratada seguirá o seguinte cronograma físico-financeiro:

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO														
ITEM	PARCELAS DE ENTREGA:	MESES (12x5=60) - percentual do montante anual												VALOR TOTAL (R\$)
		1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º	10º	11º	12º	
Item 01 (Aluguel)	60 (sessenta) parcelas	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	R\$ 253.837,80
O IPTU poderá ser pago de uma vez ou parcelado, conforme parcelamento estabelecido pelo Município. IPTU 2024: Valor Documento=R\$ 1.284,82, com acréscimo de 10% (estimado para 2025)=R\$ 1.413,20														R\$ 1.413,20

- 7.18. Na ocorrência de rejeição da Nota Fiscal, motivada por erro ou incorreções, o prazo para pagamento estipulado no item acima, passará a ser contado a partir da data da sua reapresentação.
- 7.19. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR, enquanto perdurar pendência correspondente ou em virtude de penalidade ou inadimplência.
- 7.20. Não estão inclusos no valor do aluguel as despesas de luz, água e telefone, sendo o efetivo pagamento referente a tais consumos de responsabilidade da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

8.1. O LOCADOR obriga-se a atender a locação deste contrato de acordo com as especificações e critérios estabelecidos no [TR - Termo de Referência](#), e ainda:

- I. entregar o imóvel, desocupado, em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina e em estrita observância das especificações do termo de vistoria, responsabilizando-se, em especial, pelas obras ou reparos que importem na segurança estrutural do imóvel, não dando direito ao mesmo a qualquer indenização ou compensação pelos gastos que tenham sido efetuados;
- II. responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- III. 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;
- IV. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- V. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- VI. Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VII. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- VIII. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- IX. Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- X. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- XI. Os atos de comunicação entre as partes, relativamente à execução deste contrato, serão formuladas através de documentos escritos.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

9.1. Além das obrigações contidas no [TR - Termo de Referência](#) e seus anexos, e neste Contrato, cabe à LOCATÁRIA:

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis no prazo estipulado no 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, responsabilizando-se, em especial, pela 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, entre outros, não dando direito ao mesmo a qualquer indenização ou compensação pelos gastos que tenham sido efetuados;
- III. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrente do uso normal;
- IV. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245/1991;
- VI. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- VII. remeter ao LOCADOR dentro de 10 (dez) dias úteis do seu recebimento, toda e qualquer correspondência, aviso, cobranças, intimação ou notificação que lhe for dirigida sobre o imóvel locado à LOCATÁRIA e, caso não faça, assume integralmente todas as responsabilidades pelas obrigações exigidas em tais intervenções e suas consequências;
- VIII. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
- IX. 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, de 1991;
- X. Caso não haja prorrogação do presente ajuste, a LOCATÁRIA se obriga a restituir à LOCADORA, no vencimento do contrato, o imóvel desocupado e nas mesmas condições em que o recebeu, independentemente de notificação ou aviso e com a aprovação da LOCADORA;
- XI. Pagar os impostos (especialmente o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e as taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública incidentes sobre o imóvel, e despesas condominiais;
- XII. Face ao disposto no artigo 22, inciso VIII, da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato) e para prevenir a responsabilidade dela decorrente, a LOCATÁRIA poderá manter, durante a vigência do contrato, o imóvel objeto do contrato segurado contra incêndio, em seguradora idônea, adotando na apólice o valor venal do imóvel, corrigido anualmente de acordo com a evolução de preço de mercado.

XIII. O contrato produzirá plenos efeitos independentemente da contratação a que alude o subitem anterior. Também, a falta daquela contratação não implicará ato de inexecução à ensejar rescisão contratual, assumindo a LOCATÁRIA os ônus pelos sinistros a partir do início de vigência do contrato;.

XIV. Fica a LOCATÁRIA responsável pelo pagamento dos custos de estudos e projetos necessários que tiver que suportar por conta de eventual intervenção que seja de seu único interesse, necessidade ou utilidade.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA VISTORIA

10.1. Realizar, conjuntamente, logo após o cumprimento do caderno de intenções, de responsabilidade da Administração e do empreendedor, laudo de vistoria do imóvel atestando as condições em que foi recebido para uso, sendo a mesma realizada a cada 12 (doze) meses para atestar que o imóvel continua dentro dos parâmetros estabelecidos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES NO IMÓVEL

11.1. O LOCADOR autoriza expressamente a LOCATÁRIA a efetuar no imóvel locado, as modificações e benfeitorias que julgar convenientes, desde que não afetem a segurança do prédio e nem contrariem as normas legais.

11.2. Esta locação vigorará em caso de alienação do imóvel, comprometendo-se o LOCADOR a dar ciência ao adquirente e a obrigá-lo a respeitar a locação, nos termos do art. 576 do Código Civil Brasileiro, obrigando-se ainda, à locação os sucessores das partes contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1. Reserva-se a LOCATÁRIA a preferência para a renovação deste contrato, que vigorará no caso de alienação de imóvel, a qualquer título, ficando os herdeiros ou sucessores das partes obrigados ao cumprimento de todas as cláusulas e condições, observando o art. 576 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

13.1. Não obstante o LOCADOR ser o único e exclusivo responsável pela locação, a LOCATÁRIA se reserva no direito de exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre a locação, diretamente ou por prepostos designados.

13.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e o LOCADOR serão realizadas por escrito, admitindo-se o uso de notificação ou mensagem eletrônica registrada no Sistema de Logística de Goiás (SISLOG) destinada a esse fim, realizadas pelo Gestor do Contrato, ou seu respectivo substituto, formalmente designado.

13.3. Serão registradas todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

13.4. O contrato será acompanhado pelo Gestor e Fiscal do Contrato, ou seus respectivos substitutos, formalmente designados nos termos do Decreto Estadual nº 10.216, de 2023, responsáveis pela fiscalização, acompanhamento e verificação da perfeita execução contratual, em todas as fases até a finalização do contrato.

13.5. O Gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato e será responsável pela comunicação com representantes do LOCADOR, nos termos do art. 22 do Decreto Estadual nº 10.216, de 2023.

13.6. O gestor do contrato coordenará as atividades relacionadas à fiscalização técnica, administrativa e setorial, aos atos preparatórios à instrução processual e encaminhará a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos relativos à alteração, prorrogação ou rescisão contratual ou para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções.

13.7. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a LOCATÁRIA, segundo suas atribuições descritas no art. 23 do Decreto Estadual nº 10.216, de 2023.

13.8. O Fiscal Técnico acompanhará o contrato com o objetivo de avaliar a locação nas condições contratuais e, se for o caso, aferir se a locação estão compatíveis com os indicadores estabelecidos no [TR - Termo de Referência](#) para o pagamento, com possibilidade de solicitar o auxílio ao fiscal administrativo ou setorial, e ainda informar ao gestor do contato, em tempo hábil, a ocorrência relevante que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência ou a existência de riscos quanto à conclusão da locação contratada que estão sob sua responsabilidade.

13.9. O fiscal administrativo do contrato acompanhará os aspectos administrativos contratuais quanto às obrigações fiscais e trabalhistas e ao controle do contrato no que se refere a revisões, reajustes, repactuações e providências nas hipóteses de inadimplemento, segundo suas atribuições descritas no art. 24 do Decreto Estadual nº 10.216, de 2023.

13.10. O LOCADOR deverá manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a qualificação na contratação direta.

13.11. Constatando-se a situação de irregularidade do LOCADOR, o Gestor deverá notificar a LOCADOR para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, por motivo justo e a critério da LOCATÁRIA.

13.12. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a LOCATÁRIA deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual por meio de processo administrativo, assegurado ao LOCADOR o contraditório e a ampla defesa.

13.13. Havendo a efetiva locação durante o prazo concedido para a regularização, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela extinção do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS PENALIDADES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Comete infração administrativa, nos termos da lei, o LOCADOR que, com dolo ou culpa:

- I - dar causa à inexecução parcial do contrato;
- II - dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III - dar causa à inexecução total do contrato;
- IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- VII - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- VIII - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- IX - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- XII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

14.2. Com fulcro na Lei Federal nº 14.133/2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos contratados as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

- I. advertência;
- II. multa;
- III. impedimento de licitar e contratar e
- IV. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

14.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

- I. a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II. as peculiaridades do caso concreto;
- III. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV. os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- V. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

14.4. A sanção de advertência será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I da cláusula 14.1, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

14.5. A multa será recolhida em percentual de 0,5% (cinco décimos por cento) a 30% (trinta por cento) incidente sobre o valor do contrato, recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da comunicação oficial.

14.6. Para as infrações previstas nos incisos IV e V da cláusula 14.1, a multa será de 0,5% (cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento) do valor do contrato.

14.7. Para as infrações previstas nos incisos VI, VII e VIII da cláusula 14.1, a multa será de 15% (quinze por cento) a 30% (trinta por cento) do valor do contrato.

14.8. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

14.9. Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

14.10. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas

relacionadas nos incisos IV e V da cláusula 14.1, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Estado de Goiás, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

14.11. Poderá ser aplicada ao responsável a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, em decorrência da prática das infrações dispostas nos incisos VI, VII e VIII da cláusula 14.1, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos IV e V da cláusula 14.1 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar, cuja duração observará o prazo previsto no art. 156, §5º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

14.11.1. A declaração de inidoneidade para licitar ou contratar será precedida de análise jurídica.

14.12. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração, descrita nos incisos VI e VII da cláusula 14.1, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão ou entidade promotora da contratação.

14.13. A apuração de responsabilidade relacionada às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de responsabilização a ser conduzido por comissão composta por 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o adjudicatário para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

14.14. Conforme estabelece o art. 158, §1º da Lei Federal nº 14.133/2021, quando o órgão ou entidade não dispuser em seu quadro funcional de servidores estatutários, a comissão será composta por 2 (dois) ou mais empregados públicos pertencentes aos seus quadros permanentes, preferencialmente com, no mínimo, 3 (três) anos de tempo de serviço no órgão ou entidade.

14.15. Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, contado da data da intimação, o qual será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

14.16. Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

14.17. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

14.18. A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados ao Estado de Goiás.

14.19. Contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal.

14.20. Conforme Decreto Estadual nº 9.142 de 22 de janeiro de 2018, serão inscritas no CADIN Estadual – Goiás as pessoas físicas ou jurídicas que tenham sido impedidas de celebrar ajustes com a Administração Estadual, em decorrência da aplicação de sanções previstas na legislação pertinente a licitações e contratos administrativos ou em legislações de parcerias com entes públicos ou com o terceiro setor.

14.21. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação, na forma do art. 163 da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO REAJUSTE

15.1. Ocorrendo atraso no pagamento em que o LOCADOR não tenha de alguma forma concorrido para a mora, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice de correção monetária. Os encargos moratórios pelo atraso no pagamento serão calculados pela seguinte fórmula:

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

Onde:

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

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

Vp = Valor da parcela em atraso;

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

15.2. Os preços serão fixos e irreajustáveis pelo período de 12 (doze) meses contados da data do orçamento estimado. Após este período, será utilizado índice de reajustamento previsto no [TR - Termo de Referência](#)(Item 9.20 do [Termo de Referência](#)).

15.3. Os reajustes deverão ser precedidos de solicitação do LOCADOR, acompanhada de memorial do cálculo.

15.4. Independentemente do requerimento de reajuste formulado pelo LOCADOR, a LOCATÁRIA verificará, a cada anualidade, se houve deflação do índice adotado que justifique o recálculo dos custos em valor menor, promovendo, em caso positivo, a redução dos valores correspondentes da planilha contratual.

- 15.5. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o intervalo mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
- 15.6. A prorrogação contratual sem a solicitação do reajuste implica a preclusão deste, sem prejuízo dos futuros reajustes nos termos pactuados.
- 15.7. Concluída a instrução do requerimento de reequilíbrio econômico-financeiro, a LOCATÁRIA terá o prazo de 30 (trinta) dias para decidir, admitida a prorrogação motivada por igual período.
- 15.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

- 16.1. A extinção do presente contrato poderá ser:
- I. determinada por ato unilateral da LOCATÁRIA, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos dos incisos I a IX do art. 137, da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores, antes do término do seu prazo de vigência, ficando dispensado do pagamento de qualquer multa, bem como dos aluguéis restantes;
 - II. no caso de fato ou ato estranho à vontade dos contratantes que impeça o uso regular do imóvel para o fim que estiver destinado, considerar-se-ão resolvidas as obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se a LOCATÁRIA preferir aguardar que, sob a responsabilidade do LOCADOR, se restaurarem, se for o caso, as condições de uso anteriormente apresentadas pelo imóvel, ficando a locação suspensa, reiniciando-se a contagem do prazo contratual na data em que o imóvel readquirir as condições de uso regular;
 - III. por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral ou por decisão judicial, nos termos da legislação.
- 16.2. No caso de rescisão consensual, a parte que pretender rescindir o Contrato comunicará sua intenção à outra, por escrito.
- 16.3. Os casos de extinção contratual devem ser formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e o direito de prévia e ampla defesa à LOCADOR.
- 16.4. A LOCADOR, desde já, reconhece todos direitos da LOCATÁRIA, em caso de extinção administrativa por inexecução total ou parcial deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

- 17.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO

- 18.1. As controvérsias eventualmente surgidas quanto à formalização, execução ou encerramento do ajuste decorrentes desta contratação 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 DÉCIMA NONA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 19.1. Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel sem autorização prévia e escrita do LOCADOR. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao imóvel, renunciando a LOCATÁRIA, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier ao LOCADOR que tudo seja repostado no anterior estado, cabendo, neste caso, a LOCATÁRIA fazer a reposição por sua conta, responsabilizando-se por aluguéis, tributos e encargos até a conclusão da obra.
- 19.1.1. O LOCADOR, por si ou por preposto, poderá visitar o imóvel, durante a locação, para verificar o exato cumprimento das cláusulas contratuais.
- 19.2. Fica expressamente vedada a sublocação parcial ou total dos bens locados, assim como a cessão de seu uso a qualquer título, inclusive gratuito. Outrossim, é vedada a cessão do presente contrato.
- 19.2.1. Ao término ou rescisão do presente ajuste, o imóvel e sua respectiva chave somente serão recebidos pelo LOCADOR, após este, em vistoria realizada em conjunto com a LOCATÁRIA, constatar que o mesmo se encontra em boas condições de conservação e funcionamento, nos termos previstos no artigo 23, item III, da Lei 8.245/91, obrigando-se a LOCATÁRIA, se for o caso, a proceder aos reparos que se fizerem necessários e responder durante esse período regularmente pelos aluguéis e demais encargos, os quais cessarão somente com a devolução efetiva do imóvel locado, mediante assinatura de termo respectivo, nas condições determinadas neste Contrato.
- 19.2.2. A LOCATÁRIA declara haver recebido o imóvel locado, em estado regular de conservação e funcionamento, e assim restituí-lo quando findo o contrato.
- 19.2.3. O LOCADOR não terá nenhuma responsabilidade civil e/ou jurídica pelas atividades a serem desenvolvidas pela

LOCATÁRIA durante o período de locação do imóvel deste instrumento contratual.

19.3. É vedada a aquisição ou locação de imóvel de propriedade de titular de cargo eletivo ou comissionado na Administração Pública Estadual, bem como de seu cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, nos termos do art. 34-A da Lei Estadual no 17.928/2012.

19.4. A LOCATÁRIA enviará o resumo deste contrato à publicação no Diário Oficial do Estado de Goiás, sem prejuízo de disponibilização da íntegra do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no Sistema de Logística de Goiás (SISLOG) e no sítio eletrônico oficial do órgão contratante.

19.5. Fica eleito o foro de Goiânia e sua respectiva secção Judiciária para dirimir as questões oriundas da execução deste contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

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

Pela LOCATÁRIA:

RASÍVEL DOS REIS SANTOS JÚNIOR
SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

Pela LOCADOR:

[representanteLOCADOR]
Representante da LOCADOR