



Prefeitura de Goiânia
Secretaria Municipal de Educação
Gerência de Compras, Contratos e Convênios

PROCESSO SEI Nº 23.24.000035210-9

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 130/2023

Contrato de Locação de Imóvel que entre si celebram o **MUNICÍPIO DE GOIÂNIA**, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, e a **QUELUZ EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÃO EIRELI** nos termos abaixo aduzidos.

O **MUNICÍPIO DE GOIÂNIA/GO** pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.612.092/0001-23, com sede na Avenida do Cerrado nº 999 (BR-153, km 04), Park Lozandes, Paço Municipal, 1º andar, Bloco F, CEP: 74884-900, Goiânia/GO, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SME** interveniência do **FUNDO MUNICIPAL DE MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DO ENSINO** sede em Goiânia, Capital do Estado de Goiás, sito à Rua 227A, nº 331, Quadra 67D, Setor Leste Universitário, CEP: 74.610-060, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.973.965/0001-91, neste ato representado pelo Secretário, **Sr. RODRIGO GONZAGA CALDAS** brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 438.257.881-72, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO**, e do outro lado da avença a empresa **QUELUZ EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÃO EIRELI** pessoa jurídica de direito privado, registrada na JUCEG sob NIRE nº 52201796735, inscrita no CNPJ/MF nº 04.595.002/0001-21, sediada na Rua Capistabos, nº 870, Quadra 34, Lote 41-E, Sala 101, Setor Santa Genoveva, Goiânia-GO, sob CEP 74.670-020, neste ato representado, na forma de seu Contrato Social, pelo sócio **PEDRO PAULO GONÇALVES DE ÁVILA** portador da cédula de identidade RG nº 1528292 SPTC – GO, inscrito no CPF sob nº 355.521.151-04, residente e domiciliado à Rua T-34, nº 1999, Quadra 95, Lote 15/16, Apart. 24, Condomínio Residencial Uber Luxury Style, Setor Bueno, Goiânia/Goiás, CEP 74.223-220, doravante denominada **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** de Imóvel, mediante as seguintes cláusulas e condições que se seguem:

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato decorre do Processo nº 23.24.000035210-9, sendo autorizado pelo Despacho nº 187/2024/Gerência de Compras, Contratos e Convênios/SME, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.

1.1 Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel localizado no endereço Av. São Francisco, nº 249, Quadra 36, Lote 34E, Setor Santa Genoveva, Goiânia/ Goiás, objeto da matrícula nº 40.352 da 2ª Circunscrição Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia, de propriedade da **Empresa QUELUZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃO EIRELI** para abrigar as instalações do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.

2.1. O LOCADOR obriga-se a:

2.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

2.1.2. 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;

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

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

2.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.1.6. Realizar, junto com o **LOCATÁRIO**, a **vistoria do imóvel** por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

2.1.7. Responder pelos danos ao patrimônio do **LOCATÁRIO** decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

2.1.8. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei nº 195/67;

2.1.9. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

2.1.10. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

2.1.13. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

2.1.14. Notificar o **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação; (sugestão)

2.1.15. Exibir ao **LOCATÁRIO**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

2.1.16. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

3.1. LOCATÁRIO obriga-se a:

3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

3.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

3.1.3 Realizar, junto com o **LOCADOR** a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo **LOCADOR** os eventuais defeitos existentes;

3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

3.1.5 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 decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceite por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

3.1.6 Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.7 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;

3.1.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

3.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;

3.1.10 Comunicar ao **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.11 Entregar imediatamente ao **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 ao **LOCATÁRIO**;

- 3.1.12** Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
- 3.1.13** 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 de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);
- 3.1.14** Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.
- 3.1.15.** Pagar o **prêmio de seguro complementar contra fogo**;
- 3.1.16.** Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO.

- 4.1** O **LOCATÁRIO** poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do **LOCADOR**, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;
- 4.1.1** As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo **LOCADOR**;
- 4.2** As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;
- 4.2.1** Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do **LOCADOR**, é facultado ao **LOCATÁRIO** a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;
- 4.2.2** As benfeitorias úteis não autorizadas pelo **LOCADOR** poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
- 4.3** As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do **LOCADOR**;
- 4.3.1** Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
- 4.4** O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.
- 4.5** Caso as modificações ou adaptações feitas pelo **LOCATÁRIO** venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do **LOCATÁRIO**.
- 4.6.** Finda a locação, será o imóvel devolvido ao **LOCADOR**, nas condições em que foi recebido pelo **LOCATÁRIO**, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.

- 5.1** O prazo do presente Contrato será de 12 meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura.
- 5.1.1** Conforme determinação do Acórdão nº 00787/2024 – Tribunal Pleno/TCM/GO, caso o **LOCATÁRIO** consiga dar destinação aos bens servíveis e inservíveis que encontram-se no local, no prazo estabelecido, e não havendo mais interesse do **LOCATÁRIO** em manter a locação o contrato será antecipadamente rescindido.
- 5.2** Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.
- 5.3** O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo.
- 5.4** A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo **LOCATÁRIO** de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do **LOCADOR**, mediante assinatura do termo aditivo.
- 5.5** Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

- 6.1** O **MUNICÍPIO** pagará ao **LOCADOR** o aluguel mensal no valor de R\$ 69.000,00 (sessenta e nove mil reais) por um período de 12 (doze) meses, perfazendo o valor global do contrato de R\$ 828.000,00 (oitocentos e vinte e oito mil reais).
- 6.2** O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.
- 6.2.1** Os pagamentos deverão ser feitos na Conta-Corrente nº 44406-7, Agência nº 0869, Banco Itaú (341), Queluz Empreendimentos e Participação CNPJ: 04.595.002/0001-21.
- 6.2.2** Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., pro rata die, mais correção monetária segundo o IPCA, desde que solicitado pelo **LOCADOR** mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.
- 6.3** As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto,

energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao **LOCATÁRIO**, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

6.4 O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando **LOCADOR** e **LOCATÁRIO** suas respectivas partes da parcela. Caso o **LOCATÁRIO** a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do **LOCADOR** será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

6.5 Quando do pagamento ao **LOCADOR**, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.6 O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR**, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.

7.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (sugestão), desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.2 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o **LOCADOR** aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

7.3 Caso o **LOCADOR** não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

7.4 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

8.1. A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº 20231750123610141201733903900115.

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do **LOCADOR**, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do **LOCATÁRIO** ou de seus agentes e prepostos.

9.1.2. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

9.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

9.1.5. O **LOCADOR** poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o **LOCADOR**, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. Advertência em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. Multa: b.1. Moratória de 1 % por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo

estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021.

c. Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II. Der causa à inexecução total do contrato;

III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

I. o **LOCADOR** apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. o **LOCADOR** fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013

10.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

10.1.2. 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;

10.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que vier a substituí-lo, e subsidiariamente a Lei Municipal nº 9.861/2016.

10.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao **LOCATÁRIO** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

10.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MEDIDAS ACAUTELADORAS.

11.1 Consoante o artigo 46 da Lei Municipal nº 9.861, de 30 de junho de 2016, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO.

12.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao **LOCADOR** a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

12.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias**;

12.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o **LOCADOR**, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o **LOCATÁRIO** ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei nº 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

12.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do **LOCATÁRIO** e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

12.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/1991).

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

13.1 O **LOCATÁRIO**, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao **LOCATÁRIO**, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

13.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

13.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o **LOCATÁRIO** poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

13.5 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

13.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

13.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.6.3 Indenizações e multas.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO.

14.1 - Caberá ao **LOCATÁRIO** providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

15.1 - Tramitar os autos à Controladoria-Geral do Município – CGM, em tempo hábil, para fins verificação da regularidade e Certificação dos Atos.

15.2 - Cadastrar o Contrato e respectivos aditivos no sistema do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado de Goiás – TCM, em até 03 (três) dias úteis a contar da publicação oficial, com respectivo upload do arquivo correspondente, não se responsabilizando o MUNICÍPIO, se aqueles órgãos, por qualquer motivo, denegar-lhe aprovação.

15.3 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

15.4 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO.

16.1 Fica eleito o foro do Município de Goiânia, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato. E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, 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.

Pelo LOCATÁRIO

RODRIGO GONZAGA CALDAS
Secretário Municipal de Educação

Pelo LOCADOR

PEDRO PAULO GONÇALVES DE ÁVILA
Queluz Empreendimento e Participação Eireli

Goiânia, na data da última assinatura eletrônica.



Documento assinado eletronicamente por **PEDRO PAULO GONÇALVES DE ÁVILA, Usuário Externo**, em 02/04/2024, às 13:03, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Gonzaga Caldas, Secretário Municipal de Educação**, em 02/04/2024, às 17:12, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.goiania.go.gov.br/sei> informando o código verificador **3846611** e o código CRC **5E368D96**.

Rua 227-A, nº 331, Quadra 67-D -
- Bairro Setor Leste Universitário
CEP 74610-060 Goiânia-GO

Referência: Processo Nº 23.24.000035210-9

SEI Nº 3846611v1