

CL Nº 002/2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI
CELEBRAM A **ORGANIZAÇÃO DAS
VOLUNTÁRIAS DE GOIÁS - OVG E ETICA
ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA – ME** NA
FORMA ABAIXO:

A **ORGANIZAÇÃO DAS VOLUNTÁRIAS DE GOIÁS-OVG**, pessoa jurídica de direito privado, qualificada como Organização Social (OS), sediada na Rua T-14, nº 249, Setor Bueno, CEP 74230-130, nesta Capital, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.106.664/0001-65, neste ato, representada por sua Diretora Geral **Adryanna Leonor Melo de Oliveira Caiado**, brasileira, casada, economista, portadora do RG nº XX432XX – SPTC/GO, inscrita no CPF nº XXX.229.441-XX e por seu Diretor Administrativo Financeiro **Sérgio Borges Fonseca Júnior**, brasileiro, casado, economista, portador do RG nº XX9539XX – SSP/MG e inscrito no CPF sob nº XXX.670.416-XX, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e de outro lado a **empresa limitada MOREIRA MARTINS AGROPECUÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com registro na JUCEG sob o nº 52205212452, inscrita no CNPJ sob o nº 18.442.258/0001-03,P com sede na Avenida Anhanguera, nº 5389, QD. 21, LT. 30E, Sala 713, Ed. Anhanguera, Setor Central, na cidade de Goiânia (GO), CEP 74043-904 e proprietária do imóvel objeto da presente locação, **neste ato representada pela administradora ETICA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA – ME**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua 115, nº 2030, Setor Sul, Goiânia-GO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.337.061/0001-81, neste ato, representada por sua sócia administradora **Tatiana Souza Barbosa**, brasileira, casada, empresária portadora do RG/CI nº xx122xx SSP-GO, inscrito no CPF sob o nº XXX.620.891-XX, residente e domiciliado em Goiânia, neste ato denominada simplesmente como **REPRESENTANTE DO LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, em decorrência do Processo SEI nº 202400058001606, em conformidade com o Regulamento de Compras para Aquisição de Bens, Materiais, Serviços, Locações, Importações e Alienações desta Organização (NP 05-SD, Edição V – 15/01/2021), devidamente aprovado pela Controladoria Geral do Estado –

CGE e Conselho Administrativo desta Organização e, devidamente publicado no Diário Oficial do Estado de Goiás nº 23.470, de 18/01/2021, podendo adotar por analogia, quando necessário, normas gerais de contratações disciplinadas por legislação pertinente, conforme faculta o item 17.3 do Regulamento de Compras, bem como pelas demais normas aplicáveis à espécie pelos preceitos de direito público, aplicando-lhes ainda, a teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, bem como pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O **LOCADOR**, representante do proprietário do imóvel situado na Avenida Araguaia, esquina com Rua 03, quadra 38, lote 57E, nº 514, Setor Central, Goiânia/GO, com área do terreno de 1.705,70m², e edificação de aproximadamente 20 anos de construção, composta por dois pavimentos, sendo 1.204,42m² de pavimento térreo e 291,79m² de mezanino, totalizando 1.496,21m² de área construída, conforme Relatório de Vistoria realizado pela Gerência de Engenharia da OVG em anexo, e que integra o presente contrato, o cede em locação para a **LOCATÁRIA**, mediante as cláusulas e condições, mutuamente aceitas e outorgadas, que abaixo passamos a transcrevê-las, para fins de instalação e operação da unidade do Restaurante do Bem do Município de Goiânia Setor Central, que por meio de contratação de empresa terceirizada especializada, prepara, fornece e distribui refeições à população vulnerável do município de Goiânia.

Parágrafo Primeiro – o imóvel destina-se **EXCLUSIVAMENTE** para uso comercial não podendo a LOCATÁRIA alterar o seu destino, sob pena de infração contratual e respectiva rescisão da relação locatícia, devendo a LOCATÁRIA arcar com todas as despesas decorrentes da referida infração.

Parágrafo Segundo – Não poderá a LOCATÁRIA, infringir as normas referentes ao direito de vizinhança, no que se refere ao sossego e a tranquilidade de seus vizinhos.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DO ALUGUEL e DOS ENCARGOS LOCATIVOS

2.1 Fica acordado entre as partes que o **Valor do Aluguel** mensal será fixado em **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) nos primeiros 12 meses, concedida carência de 90**

(noventa) dias no pagamento do primeiro aluguel para que o locatário faça as adequações necessárias no imóvel.

2.1.1 O aluguel vence a cada 30 (trinta) dias a contar da data de início da locação, ficando o LOCATÁRIO comprometido a pagar os aluguéis adiantados, com **o vencimento do primeiro aluguel para 90 (noventa) dias após a emissão do LAUDO DE VISTORIA do imóvel e entrega das chaves à LOCATÁRIA.**

2.1.2 O pagamento será efetuado mensalmente mediante a emissão, por parte do Administrador do Imóvel, de documento que especifique o período e valor a receber.

2.1.2.1 O documento de que trata o item anterior, deverá ser atestado pelo gestor do contrato para fins de pagamento.

2.2 Fica acordado que no segundo ano de contrato, o Valor do Aluguel mensal é fixado em R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais).

2.3 E passado os primeiros 24 (vinte e quatro) meses de locação, o valor do aluguel será reajustado de acordo com o IGP-M, tendo como base o valor de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) e a data de vigência do presente contrato.

2.4 O pagamento do aluguel deverá ser efetuado através de transferência bancária a ser efetivada, pela LOCATÁRIA para o ADMINISTRADOR DO IMÓVEL, na conta corrente, Banco SICOOB (756), Agência 3333, Conta Corrente nº 2336-1, em nome de ETICA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA (CNPJ: 22.337.061/0001-81), conforme constante dos autos no documento nº 59236384.

2.5 – Caso a LOCATÁRIA não efetue o pagamento do aluguel na data de vencimento, após 05 (cinco) dias de atraso, será acrescido de juros de mora à base de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pro-rata tempore, e multa/mora à base de 10% (dez por cento) sobre o valor devido.

2.6 – Para efeito de liquidação do contrato, o aluguel correspondente aos dias que excederem a data de vencimento, será contabilizado até o dia em que o imóvel locado for efetivamente devolvido ao LOCADOR, mediante recibo.

2.7 – Não serão aceitos nenhum tipo de pagamentos efetuados diretamente ao LOCADOR, seja em cheques ou em espécie.

2.8 – Após o término da locação, correrá por conta da LOCATÁRIA, o aluguel e encargos do imóvel pelo período das reformas e/ou pinturas necessárias, em virtude de danos comprovadamente causados pela própria LOCATÁRIA.

2.9 – No caso de inadimplência de qualquer obrigação assumida pela LOCATÁRIA em decorrência deste contrato, poderá o LOCADOR registrar as ocorrências junto a qualquer órgão de Proteção ao Crédito a que a mesma esteja filiada, cujo cancelamento far-se-á somente após a quitação total das obrigações em atraso.

Parágrafo Único – São também encargos da LOCATÁRIA, a partir da emissão do LAUDO DE VISTORIA do imóvel e entrega das chaves à LOCATÁRIA: Taxas de água, esgoto, energia elétrica e Imposto Predial e Territorial Urbano, esse último de forma proporcional aos meses de ocupação do presente imóvel, devendo a LOCATÁRIA, quando solicitado apresentar ao LOCADOR os respectivos comprovantes devidamente quitados, sob pena de não recebimento do aluguel.

a) Qualquer atraso no pagamento das taxas e despesas constantes no Caput deste Parágrafo, por parte da LOCATÁRIA, dará direito ao LOCADOR de considerar rescindido o presente contrato, desde que antes notifique a LOCATÁRIA para o cumprimento da obrigação em 10 (dez) dias e este assim não proceda. Com exceção daquelas causadas pelo LOCADOR em que haverá uma concessão de 15 dias para o pagamento sem multas ou juros.

b) Quando do início da operação efetiva do restaurante, os encargos constantes desse parágrafo único serão suportados pela empresa terceirizada especializada no preparo, fornecimento e distribuição de refeições, como previsto no objeto do presente ajuste, responsabilizando-se a LOCATÁRIA junto à LOCADORA de forma subsidiária.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO REAJUSTE DO ALUGUEL:

O aluguel será reajustado por acordo entre as partes, em consonância com a Cláusula Segunda deste instrumento. Não havendo acordo quanto ao preço, fica garantido ao LOCADOR, no mínimo, a variação anual do IGPM. Em havendo índice negativo o valor da

locação permanecerá o mesmo pactuado. Todavia, caso haja alteração na legislação que regulamenta a forma de reajuste dos contratos, o valor do aluguel passará a ser reajustado pelo índice e periodicidade anual.

CLÁUSULA QUARTA – DA FONTE DOS RECURSOS

Os recursos financeiros para pagamento do objeto do presente contrato, serão oriundos do Contrato de Gestão nº 001/2011 - SEAD, conforme Despacho nº 410/2024-DIAF (59064120).

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência deste contrato será inicialmente de 24 (vinte e quatro) meses, contados após a emissão do LAUDO DE VISTORIA do imóvel constante na CLÁUSULA SÉTIMA – DO INGRESSO E DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL, e entrega das chaves à LOCATÁRIA, devendo ser publicado no site da OVG/portal da transparência, podendo ser prorrogado de acordo com o Regulamento de Compras da OVG, mediante justificativa prévia e no interesse exclusivo da CONTRATANTE.

PERÍODO: 24 (vinte e quatro) MESES.

INÍCIO: imediatamente após a emissão do LAUDO DE VISTORIA do imóvel e entrega das chaves à LOCATÁRIA.

Parágrafo primeiro – Findo o prazo estipulado no Caput desta Cláusula, sem que as partes tenham convencionado a sua prorrogação ou a renovação contratual, obriga-se a LOCATÁRIA a restituir o imóvel, objeto deste contrato, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, completamente desocupado e no estado em que recebeu, conforme o declinado no Laudo de Vistoria que será entregue após o contrato ser assinado para conferência pela LOCATÁRIA e posteriormente anexado ao contrato.

Parágrafo segundo – Se por qualquer motivo, no vencimento deste contrato, o mesmo não seja renovado ou não seja o imóvel devolvido ao LOCADOR nas mesmas condições em que o recebeu passará a LOCATÁRIA a pagar o aluguel mensal com majoração dos índices de lei, sem que isto importe em prorrogação e sem prejuízo das penalidades previstas.

Parágrafo terceiro – Fica convencionado entre as partes a comunicação prévia no prazo de

até 90 (noventa) dias de antecedência da data de término da vigência do presente contrato, para manifestação a cerca do interesse de renovação.

CLÁUSULA SEXTA - DO SEGURO INCÊNDIO

A LOCATÁRIA, para se resguardar de eventuais prejuízos, se compromete a contratar o SEGURO CONTRA INCÊNDIO, diretamente ou através da empresa terceirizada especializada no preparo, fornecimento e distribuição de refeições, como previsto no objeto do presente ajuste, renovando-o a cada período de doze (12) meses ou quando do seu vencimento, não devendo o imóvel em hipótese alguma ficar descoberto, independente de aditivos, prorrogações ou renovações contratuais, comprovando o recolhimento por meio do Recibo ou Apólice da Seguradora.

6.1. – Sendo obrigatório o pagamento pela LOCATÁRIA do seguro contra incêndio, não haverá qualquer responsabilidade do LOCADOR, em caso de ocorrências ou sinistros de incêndio no período contratual se a LOCATÁRIA deixar ou recusar de pagar o valor do seguro a qualquer pretexto, haja vista que se trata de obrigação acessória da locação.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO INGRESSO E DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

No momento da entrega das chaves do imóvel, o LOCADOR deverá entregar a LOCATÁRIA, um LAUDO DE VISTORIA, que será parte integrante desse instrumento, e onde ficará expressamente figurado o estado atual do imóvel, podendo utilizar de fotos para este registro. Obriga-se a LOCATÁRIA a bem conservar o imóvel locado, e se comprometendo a devolvê-lo nas mesmas condições em que o recebeu.

Parágrafo primeiro – Uma vez acordado entre as partes, os melhoramentos feitos no imóvel, poderão ser incorporados ao mesmo, sem necessidade de readequação conforme vistoria inicial.

Parágrafo segundo - Qualquer reclamação da LOCATÁRIA, deverá ser encaminhada ao LOCADOR, por escrito, dentro dos 30 (trinta) primeiros dias do início da locação, ou seja, do

recebimento das chaves, não sendo acolhidas reclamações verbais. As reclamações aqui aludidas referem-se exclusivamente as irregularidades e defeitos que conflitam com o estado do imóvel descrito no LAUDO DE VISTORIA.

Parágrafo terceiro - Obriga-se a LOCATÁRIA a bem conservar o imóvel locado, que declara ter recebido em perfeitas condições de asseio e habitabilidade, conforme LAUDO DE VISTORIA que fica fazendo parte integrante desse instrumento, com os aparelhos sanitários, iluminação, portas, fechaduras, chaves, maçanetas, assoalhos, pinturas, forros, vidraças, espelhos, mármore, pias, ralos, emboços e demais acessórios.

Parágrafo quarto – A LOCATÁRIA fica obrigada a, no curso da locação, satisfazer a sua própria custa, a todas e quaisquer intimações dos poderes competentes a que der causa, mesmo que expedidas em nome do LOCADOR. Intimações sanitárias não motivarão a rescisão do presente contrato.

Parágrafo quinto – A LOCATÁRIA se compromete a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, conforme LAUDO DE VISTORIA, com observância da cor, da qualidade e do padrão do material a ser aplicado, para que não haja divergências com o estado anterior do imóvel.

Parágrafo sexto - Caso a LOCATÁRIA se recuse a efetuar a reforma/pintura do imóvel, fica o LOCADOR no direito de fazê-la, mediante a apresentação de 03 (três) orçamentos prévios, utilizando-se do profissional e/ou empresa que lhe aprouver, apresentando posteriormente os comprovantes das despesas acrescidas de 10% à LOCATÁRIA.

CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS E/OU MODIFICAÇÕES:

As obras estruturais que importarem na segurança do imóvel, serão executadas pelo LOCADOR. Todas as demais, bem como referentes à conservação de aparelhos sanitários, de iluminação, trincos, fechaduras, torneiras, vidraças, limpeza, reparos, caixas de gorduras, pinturas, conservação de jardins, e etc. serão feitas pela LOCATÁRIA, que fica obrigada a restituir tudo em perfeito estado, sem direito de indenização alguma ao desocupar o imóvel.

Parágrafo primeiro – Para toda e qualquer benfeitoria, modificação e/ou reforma a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações, é necessária prévia autorização escrita do LOCADOR, e as que, com autorização, forem feitas, mesmo necessárias, passarão a pertencer ao imóvel Independentemente de indenização.

Parágrafo segundo – Toda modificação e/ou reforma a ser introduzida no imóvel locado deverá respeitar as normas municipais vigentes e deverão ser acompanhadas pelo LOCADOR e por profissionais credenciados junto a prefeitura e entidades de classe (exemplo CREA) com sua devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO E PENALIDADE:

Considerar-se-á rescindido de pleno direito o presente contrato independentemente de qualquer aviso ou notificação:

- a) No término do respectivo prazo;
- b) No caso de infração cometida por qualquer das partes contratantes de quaisquer das cláusulas e obrigações aqui estipuladas;
- c) no caso de incêndio que impeça a ocupação do imóvel locado ou desapropriado por necessidade ou utilidade pública.

Parágrafo primeiro – Fica estipulada a pena convencional no valor referente a 01 (um) mês do aluguel vigente do contrato, para qualquer das partes contratantes que faltar ao cumprimento das obrigações que lhes competem, seja ela de cunho contratual e/ou legal.

Parágrafo segundo - Na hipótese de rescisão antecipada do presente contrato, incidirá multa compensatória correspondente a 20% (vinte por cento) dos aluguéis vincendos à época da rescisão, observado o disposto no artigo 4º da Lei nº 8.245/91 e no artigo 413 do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA HIPOTECA

Na Certidão de Registro do Imóvel objeto da presente locação R-28-19.287, anexado aos autos do processo (58586070), consta hipoteca registrada na matrícula sob a cédula de crédito bancário nº 90.560 em favor do Banco Fidis S/A.

Parágrafo Único – A hipoteca não impede a locação do bem, restando convencionado entre as partes que, em caso de execução da mesma, o LOCADOR comunicará imediatamente à LOCATÁRIA, que terá o prazo razoável de 180 (cento e oitenta) dias para liberar o imóvel e rescindir o presente contrato de locação sem a incidência de juros ou multa.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– DISPOSIÇÕES GERAIS:

12.1 – Sendo o imóvel ora locado, destinado ao uso comercial, as partes contratantes declaram estar este contrato subordinado a Lei nº 8.245 de 18/10/1991, e demais disposições legais aplicáveis às locações não residenciais.

12.2 – A LOCATÁRIA, desde já, se obriga a transferir, para seu nome, as respectivas contas de energia elétrica e água junto as respectivas concessionárias, bem como retirá-las, mediante apresentação do termo de distrato da locação.

12.3 – Em caso de comprovado abandono do imóvel locado pela LOCATÁRIA, o LOCADOR, desde já, fica autorizado a imitir-se na sua posse.

12.4 – Poderá o LOCADOR, a qualquer tempo, vistoriar o imóvel locado, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, no caso de venda.

12.5 – Todas as permissões de funcionamento junto aos órgãos Municipais são de inteira responsabilidade da LOCATÁRIA, desde que seja pertinente ao mesmo.

12.6 - Quaisquer modificações ou adequações ao imóvel que resultem em um novo pedido de Termo de Habite-se junto a Prefeitura, são de inteira responsabilidade da LOCATÁRIA, sem nenhum prejuízo ao decurso da locação ou aos pagamentos dos aluguéis.

12.7 - No caso de desapropriação do imóvel locado, fica o LOCADOR desobrigado de todas as cláusulas deste contrato, ressalvado à LOCATÁRIA tão somente a faculdade de haver do poder expropriante a indenização a que porventura tiver direito.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO

As partes elegem, para dirimir qualquer controvérsia resultante deste contrato, o foro da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, prevalecendo sobre qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas, abaixo nominadas.

Goiânia, 30 de abril de 2024.


ADRYANNA LEONOR
MELO DE OLIVEIRA
CAIADO:42322944149

Assinado de forma digital por
ADRYANNA LEONOR MELO DE
OLIVEIRA CAIADO:42322944149
Dados: 2024.05.02 16:46:12 -03'00'



Adryanna Leonor Melo de Oliveira Caiado
Diretora Geral - OVG
LOCATÁRIA

Sérgio Borges Fonseca Júnior
Dir. Administrativo e Financeiro - OVG
LOCATÁRIA

Documento assinado digitalmente
 TATIANA SOUZA BARBOSA
Data: 02/05/2024 15:53:17-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ETICA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA - ME
ADMINISTRADOR DO IMÓVEL

TESTEMUNHAS:

1. _____
CPF:

2. _____
CPF: