

**Contrato CL 26/2025 /OVG**

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM A **ORGANIZAÇÃO DAS VOLUNTÁRIAS DE GOIÁS - OVG** E **KOMAQ FORT TERRAPLANAGEM E TRANSPORTADORA LTDA**, 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, **Jarmund Nasser Júnior**, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG nº x.344.xxx, SSP/GO, inscrito no CPF nº xxx.883.471-xx, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e de outro lado **KOMAQ FORT TERRAPLANAGEM E TRANSPORTADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.890.123/0001-94, e situada na Av Perimetral Qd. 03, Lt. 15, Setor Jardim Arco Verde, na cidade de Anicuns-GO, CEP: 76170-000, representada pelo seu sócio administrador **Lenio Rosa**, brasileiro, solteiro, empresário, RG nº xx821xx – DGPC/GO, inscrito no CPF nº xxx.501.121-xx residente e domiciliado em Anicuns-GO, denominados simplesmente **LOCADORA**, celebram o presente contrato de LOCAÇÃO, em decorrência do Processo SEI nº 202500058004416, em conformidade com o Regulamento de Compras para Aquisição de Bens, Materiais, Serviços, Locações, Importações e Alienações desta Organização (NP 06-SD, Edição VI – 25/04/2024, vigente desde 18 de junho de 2024), 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

A LOCADORA, cede em locação para a LOCATÁRIA o imóvel situado na Avenida Perimetral, nº 565, Qd-03 Lt-17 e 18, Setor Arco Verde, Anicuns -GO, consoante Certidão de Registro do Imóvel (76944466), sendo um galpão comercial com área de 658,18m², conforme Proposta Comercial Retificada (77584880) e Relatório de Vistoria realizado pela Gerência de Engenharia da OVG (em anexo - Relatório de Vistoria (77229022)) que integram este instrumento, mediante as cláusulas e condições, mutuamente aceitas e outorgadas, que passamos a transcrevê-las, para fins de instalação e operação do Restaurante do Bem de Anicuns - Goiás, o qual irá preparar, fornecer e distribuir refeições à população vulnerável, através de contratação de empresa terceirizada especializada.

Parágrafo Primeiro – Para atender integralmente às exigências do programa Restaurante do Bem, além das adequações necessárias e específicas para a implantação do Restaurante de responsabilidade da LOCATÁRIA; serão necessárias outras intervenções que integram a estrutura do imóvel, de responsabilidade da LOCADORA.

1.1 Sendo de responsabilidade dos proprietários do imóvel a execução de obras que integrem a estrutura do mesmo, e cabendo à OVG apenas a execução de serviços específicos e adequação de layout para a atividade específica realizada pelo restaurante.

1.2 Diante disso, a LOCADORA se compromete, a realizar as intervenções necessárias e de sua responsabilidade, sem qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

Parágrafo Segundo – 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 Terceiro – 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 no valor total de **R\$ 11.000,00 (onze mil reais)**.

2.1.1 O pagamento do aluguel deverá ser realizado mensalmente, ficando a LOCATÁRIA comprometida a pagar os aluguéis de forma adiantada.

2.1.2 Em sendo assim, o primeiro aluguel será pago após assinatura do presente ajuste e desde que atendidas todas as obrigações por parte da LOCADORA, inclusive a emissão de Laudo de Vistoria final e entrega das chaves.

2.1.3 Observado o disposto na cláusula primeira, parágrafo primeiro, 1.1, deverá ser emitido LAUDO DE VISTORIA do imóvel visando demonstrar as condições de entrega do mesmo.

2.1.4 O pagamento será efetuado mensalmente mediante a emissão, por parte da LOCADORA, de documento que especifique o período e valor a receber.

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

2.2 Fica acordado que o valor do aluguel será reajustado de acordo com o índice IGP-M, não podendo ocorrer reajuste antes dos 12 (doze) meses de vigência, tendo como base o valor de R\$ 11.000,00 (onze mil reais) e a data de vigência do presente contrato.

2.3 O pagamento do aluguel deverá ser efetuado através de transferência bancária a ser efetivada pela LOCATÁRIA, **Banco do Brasil, Agência 0557-6, Conta Corrente nº 23.890-2, em titularidade de KOMAQ FORT TERRAPLANAGEM TRANSPORTADORA LTDA, conforme constante dos autos no documento nº 77584880.**

2.4 – 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.

2.5 – 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 a LOCADORA, mediante recibo.

2.6 – Não serão aceitos nenhum tipo de pagamentos efetuados diretamente a LOCADORA, seja em cheques ou em espécie.

2.7 – No caso de inadimplência de qualquer obrigação assumida pela LOCATÁRIA em decorrência deste Contrato, poderá a LOCADORA registrar as ocorrências junto a qualquer órgão de Proteção ao Crédito a que a mesma esteja filiada e/ou protesto em cartório, 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 a LOCADORA 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 a LOCADORA 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 pela LOCADORA 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 a 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. 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 mesmo índice ou o que vier a substituí-lo e pela menor periodicidade permitida por lei ou outro instrumento legal.

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 – Centro de Custo: GRB (PROTEGE), conforme Despacho nº 1226/2025 – OVG/DIAF (77319270).

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência deste contrato será de **120 (cento e vinte) meses**, contados a partir do cumprimento do item 2.1.2 deste ajuste e formalizado por meio de apostilamento. Este contrato deverá ser publicado no site da OVG e no Portal da Transparência, podendo ser prorrogado de acordo com o Regulamento de Compras da OVG, mediante justificativa prévia e no interesse das partes.

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 a LOCADORA 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.

Parágrafo quarto – Caso o imóvel seja vendido, cedido ou tenha sua titularidade transferida a terceiros, este contrato permanecerá vigente até o fim do prazo estabelecido, obrigando o novo proprietário a respeitar integralmente a condições aqui pactuadas

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 da LOCADORA, 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, a LOCADORA 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

Parágrafo primeiro – Ao término da locação, o imóvel deverá ser devolvido nas condições resultantes das benfeitorias e adaptações realizadas para a instalação do Restaurante do Bem, sem a necessidade de retorno ao estado original do imóvel.

Parágrafo segundo - Qualquer reclamação da LOCATÁRIA, deverá ser encaminhada a LOCADORA, por escrito, dentro dos 60 (sessenta) 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 conflitarem com o estado do imóvel descrito no LAUDO DE VISTORIA.

Parágrafo terceiro - Obriga-se a LOCATÁRIA a bem conservar o imóvel locado.

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 da LOCADORA. Intimações sanitárias não motivarão a rescisão do presente contrato.

CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS E/OU MODIFICAÇÕES

As obras estruturais serão executadas pela LOCADORA. 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, da forma como o recebeu, sem direito de indenização ao desocupar o imóvel.

Parágrafo primeiro – Toda e qualquer benfeitoria, modificação e/ou reforma a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações serão realizadas para a adequação do presente imóvel às necessidades da criação do Restaurante do Bem, ficando expressamente autorizadas pela LOCADORA na celebração deste instrumento. Tais benfeitorias e modificações serão incorporadas ao imóvel, independentemente de qualquer indenização.

Parágrafo segundo – Toda modificação e/ou reforma a ser introduzida no imóvel locado deverá respeitar as normas municipais vigentes e deverão ser acompanhadas pela LOCADORA 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.

d) por exclusivo critério de conveniência e oportunidade da LOCATÁRIA, a qualquer tempo, sem ônus, desde que devidamente justificado, e notificado a LOCADORA com a antecedência de 30 (trinta) dias.

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 10% (dez 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 – DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1 – 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.

10.2 – A LOCATÁRIA, desde já, iniciada a vigência do ajuste, 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.

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

10.4 – Poderá a LOCADORA, a qualquer tempo, vistoriar o imóvel locado, mediante combinação prévia de dia e hora.

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

10.6 - 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.

10.7 - No caso de desapropriação do imóvel locado, fica a LOCADORA desobrigada 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.

10.8 - Na hipótese de não renovação ou perda do Contrato de Gestão, fica resguardado o direito de rescisão unilateral por parte da OVG, independentemente da anuência ou concordância da Locadora, não podendo esta, configurada esta situação, reclamar quaisquer direitos, multas ou perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – 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 teor e forma.

ADRYANNA LEONOR MELO DE OLIVEIRA
CAIADO:42322944149

Assinado de forma digital por
ADRYANNA LEONOR MELO DE
OLIVEIRA CAIADO:42322944149
Dados: 2025.08.08 15:08:36
-03'00'

Adryanna Leonor Melo de Oliveira Caiado
Diretora Geral – OVG
LOCATÁRIA

JARMUND NASSER
JUNIOR:34188347104

Assinado de forma digital por
JARMUND NASSER
JUNIOR:34188347104
Dados: 2025.08.08 14:52:33 -03'00'

Jarmund Nasser Júnior
Diretor Administrativo/Financeiro-OVG
LOCATÁRIA

KOMAQ FORT TERRAPLANAGEM
E TRANSPORTADORA
LTDA:07890123000194

Assinado de forma digital por KOMAQ
FORT TERRAPLANAGEM E
TRANSPORTADORA LTDA:07890123000194
Dados: 2025.08.08 09:06:56 -03'00'

Lenio Rosa
KOMAQ FORT TERRAPLANAGEM E TRANSPORTADORA LTDA
LOCADORA (ADMINISTRADORA)

ASSESSORIA JURÍDICA

RUA T-14 249, S/C - Bairro SETOR BUENO - GOIANIA - GO - CEP 74230-130 - (62)3201-9427.



Referência: Processo nº 202500058004416



SEI 77729586