CL Nº 047/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM A **ORGANIZAÇÃO DAS VOLUNTÁRIAS DE GOIÁS – OVG** e **INDUSTEL TELECOM 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, RG nº xx432xx – SPTC/GO, CPF nº xxx.229.441-xx e por seu Diretor Administrativo Financeiro **Jarmund Nasser Júnior,** brasileiro, casado, engenheiro civil, RG nº xx441.xxx, SSP/GO, inscrito no CPF nº xxx.883.471-xx, brasileiro, casado, economista, RG nº xx9539xx – SSP/MG e CPF nº xxx.670.416-xx, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e de outro lado **AURISAN JOAQUIM CARDOSO D´AVILA,** brasileiro, empresário, RG nº xx83xx SSP/GO, CPF nº xxx.295.961-xx, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens com SANDRA FERREIRA LIMA D´AVILA, brasileira, empresária, RG nº xx731xx DGPC/GO, CPF nº xxx.049.311-xx, residentes e domiciliados em Aparecida de Goiânia – GO e **ROSIMARY FERREIRA BARBOSA,** brasileira, divorciada, empresária, RG nº x914xxx SSP/GO, CPF nº xxx.849.181-xx, residente e domiciliada em Goiânia – GO, neste ato representados por sua procuradora/administradora **INDUSTEL TELECOM LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 05.052.617/0001-74, situada na Alameda A, Qd. CHC, Lt. 153, sala 02, Chácaras São Pedro, Aparecida de Goiânia – GO, CEP: 74.923-090, por seus sócios AURISAN JOAQUIM CARDOSO D´AVILA e ROSIMARY FERREIRA BARBOSA, acima qualificados, neste ato denominados simplesmente como **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, em decorrência do Processo SEI nº 202500058004737, 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

O **LOCADOR**, cede em locação para a **LOCATÁRIA** os imóveis situados na Avenida Jataí, Quadra CHC, Lotes 152-C e 152-D, Bairro Chácaras São Pedro, Aparecida de Goiânia - Goiás, galpão comercial com área construída de aprox. 600m² (300m² em cada lote), conforme Relatório de Vistoria realizado pela Gerência de Engenharia da OVG (em anexo) e que integra 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 Aparecida de Goiânia/GO – Região Leste, o qual irá preparar, fornecer e distribuir refeições à população vulnerável, através da contratação de empresa terceirizada especializada.

Parágrafo Primeiro – Para atender integralmente às exigências do programa Restaurante do Bem, o LOCADOR se compromete a corrigir os vícios aparentes de construção, tais como: tratamento de trincas/fissuras nas paredes, tratamento de trincas/fissuras no piso de concreto, tratamento das oxidações em perfis metálicos, verificação da origem de manchas na pintura do teto (possibilidade de vazamento em tubulações do reservatório de água) e substituição dos reservatórios de 500 litros para 5.000 litros (para cada imóvel).

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 LOCATÍCIOS

2.1 Fica acordado entre as partes que o **Valor do Aluguel** mensal será fixado no valor total de **R$ 14.000,00 (quatorze mil reais)**. Após a emissão do HABITE-SE, do LAUDO DE

VISTORIA do imóvel e da ENTREGA DAS CHAVES à LOCATÁRIA, ocorrerá o pagamento do 1º (primeiro) aluguel.

2.1.1 O aluguel vence a cada 30 (trinta) dias, a contar da data de início da locação, com o **vencimento das parcelas vincendas (de forma antecipada), após a emissão do HABITE-SE, do LAUDO DE VISTORIA do imóvel e da ENTREGA DAS CHAVES à LOCATÁRIA.**

2.1.2 O pagamento será efetuado mensalmente mediante a emissão, por parte do LOCADOR, 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 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$ 14.000,00 (quatorze 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, na conta corrente, Banco Santander, Agência 3979, conta corrente nº 13000221-5, em nome de INDUSTEL TELECOM, conforme constante dos autos no documento nº 78354024.

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 ao LOCADOR, mediante recibo.

2.6 Não será aceito nenhum tipo de pagamento efetuado diretamente ao LOCADOR, seja em cheques ou em espécie.

2.7 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.

2.8 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 o mesmo esteja filiado 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 Habite-se, 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.

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 esta assim não proceda, com exceção dos atrasos causadas pelo LOCADOR, hipóteses nas quais haverá 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 ao LOCADOR 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 n° 001/2011 – SEAD – Centro de Custo: GRB (PROTEGE), conforme Despacho nº 1443/2025 – OVG/DIAF (78823138).

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência deste contrato será de **120 (cento e vinte) meses**, iniciado após a emissão do Habite-se, do Laudo de Vistoria 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 das partes.

PERÍODO: 120 (cento e vinte) meses.
INÍCIO: Imediatamente, após a emissão do HABITE-SE, do LAUDO DE VISTORIA do imóvel e da 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 acerca 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 do LOCADOR, em caso de ocorrências ou sinistros de incêndio no período contratual se a LOCATÁRIA recusar ou deixar 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 discriminado o estado atual do imóvel, podendo utilizar de fotos para este registro. Obriga-se a LOCATÁRIA a bem conservar o imóvel locado, se comprometendo a devolvê-lo nas mesmas condições em que o recebeu.

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. No entanto, a LOCATÁRIA se obriga a entregar o imóvel com pintura nova e em plenas condições de uso, garantindo o bom funcionamento das louças, torneiras e demais utilidades descritas no laudo de vistoria inicial.

Parágrafo segundo - Qualquer reclamação da LOCATÁRIA, deverá ser encaminhada ao LOCADOR, 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, que declara ter recebido em perfeitas condições de asseio e utilização, 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, mármores, 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 - 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, desde que comprovada a recusa da 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 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 pelo LOCADOR 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 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 desapropriação 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 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, o LOCADOR, desde já, fica autorizado a imitir-se na sua posse.

10.4 Poderá o LOCADOR, 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.

gov.br
Documento assinado digitalmente
ROSIMARY FERREIRA BARBOSA
Data: 01/10/2025 15:10:11-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

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 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.

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 do LOCADOR, não podendo este reclamar quaisquer direitos 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.

Goiânia, 01 de outubro de 2025.

ADRYANNA LEONOR MELO DE OLIVEIRA CAIADO:42322944149
Assinado de forma digital por ADRYANNA LEONOR MELO DE OLIVEIRA CAIADO:42322944149
Dados: 2025.10.02 14:40:56 -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: 2025.10.01 18:29:33 -03'00'

Jarmund Nasser Júnior
Diretor Administrativo/Financeiro-OVG (LOCATÁRIA)

gov.br
Documento assinado digitalmente
AURISAN JOAQUIM CARDOSO D AVILA
Data: 01/10/2025 16:37:47-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

AURISAN JOAQUIM CARDOSO D'AVILA
INDUSTEL TELECOM LTDA – EPP (LOCADOR)

gov.br
Documento assinado digitalmente
ROSIMARY FERREIRA BARBOSA
Data: 01/10/2025 15:04:17-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ROSIMARY FERREIRA BARBOSA
INDUSTEL TELECOM LTDA – EPP (LOCADOR)