

CL Nº 025/2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI
CELEBRAM A **ORGANIZAÇÃO DAS
VOLUNTÁRIAS DE GOIÁS - OVG** E **MARIA
CESÁRIO DE TORRES**, 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, inscrito no CPF nº xxx.670.416-xx, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e de outro lado **Maria Cesário de Torres**, brasileira, solteira, lavradora, CPF nº xxx.448.331-xx, residente e domiciliada em Cavalcante/GO, proprietária do imóvel, objeto da presente locação, neste ato denominada simplesmente **LOCADORA**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, em decorrência do Processo SEI nº 202400058004532, 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:



Ludmilla Ferreira Gomes
Gestora da Assessoria Jurídica da OVG
ASJUR-OVG





CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

A **LOCADORA**, cede em locação para a **LOCATÁRIA** o imóvel situado na Rua 207 esq. c/ Rua 210, QD. 10, LT. 08, Vila Morro Encantado, Cavalcante/GO, com área de 587,50 m², frente 47,50m para as ruas 207 e 210, lado direito 30,00m c/ lote 09, lado esquerdo 20,00m para o lote 07, conforme Relatório de Vistoria realizado pela Gerência de Engenharia da OVG (em anexo) e que integra o presente contrato, 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 Cavalcante/GO, o qual irá preparar, fornecer e distribuir refeições à população vulnerável do município de Cavalcante, através de contratação de empresa terceirizada especializada.

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\$ 4.600,00 (quatro mil e seiscentos reais)**.

2.1.1 O aluguel vence a cada 30 (trinta) dias, a contar da data de início da locação, ficando a LOCATÁRIA comprometida a pagar os aluguéis adiantados, **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 da LOCADORA, 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\$ 4.600,00 (quatro mil e seiscentos 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 do Brasil (001), Agência 3713-3, Conta Corrente nº 15.576-4, em nome de MARIA CESÁRIO DE TORRES (CPF 911.448.331-91), conforme constante dos autos no documento nº 65721384.

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 – 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 a LOCADORA 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 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 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. 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 – Centro de Custo: GRB (PROTEGE), conforme Despacho nº 1246/2024 – OVG/DIAF (65430092).

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência deste contrato será de **05 (cinco) anos**, contados após a emissão do **laudo de vistoria** do imóvel, constante na Cláusula Sétima deste instrumento, 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: 05 (cinco) anos.

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 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.

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, 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 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.

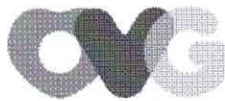
Parágrafo terceiro - Obriga-se a LOCATÁRIA a bem conservar o imóvel locado, que declara ter recebido em perfeitas condições de asseio e habitabilidade, conforme LAUDO DE VISTORIA que fica fazendo parte integrante desse instrumento, com os aparelhos sanitários, iluminação, portas, fechaduras, chaves, 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 da LOCADORA. 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 a LOCADORA no direito de fazê-la, mediante a apresentação de 03 (três) orçamentos prévios, utilizando-se do profissional e/ou empresa que lhe aprovar, 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 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, sem direito de indenização 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 da LOCADORA, 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 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.

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% (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, 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.

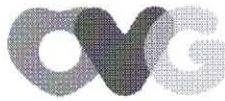
10.5 – Todas as permissões de funcionamento junto aos órgãos Municipais são de inteira responsabilidade da LOCATÁRIA, desde que seja pertinente ao mesmo.

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.

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.




ORGANIZAÇÃO
DAS VOLUNTÁRIAS
DE GOIÁS

DIRETORIA GERAL
Assessoria Jurídica

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, 16 de outubro de 2024.

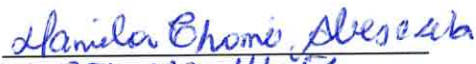

Adryanna Leonor Melo de Oliveira Caiado
Diretora Geral-OVG
LOCATÁRIA


Sérgio Borges Fonseca Júnior
Diretor Administrativo/Financeiro-OVG
LOCATÁRIA


Maria Cesário de Torres
LOCADORA

TESTEMUNHAS:

1. 
CPF: 588.677.161-15

2. 
CPF: 854.880.111-53

