

CL Nº 001/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI
CELEBRAM A **ORGANIZAÇÃO DAS VOLUNTÁRIAS
DE GOIÁS - OVG E AM3 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS 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 **Sérgio Borges Fonseca Júnior**, 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 **AM3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 3455, Qd. C09, Lt 02 e 05-15, Sala 2303, Edifício Flamboyant Park Business, Jardim Goiás, Goiânia/GO, CEP: 74.810-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.648.246/0001-68, neste ato representada por seu sócio administrador **Maurício Rezende de Almeida Pontes**, brasileiro, casado, empresário, RG nº xx7267x – SSP/RJ, CPF nº xxx.188.087-xx, residente e domiciliado em Goiânia/GO, proprietário do imóvel, objeto da presente locação, neste ato denominada simplesmente **LOCADORA**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, em decorrência do Processo SEI nº 202400058006051, 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 do Ipês, Quadra 05, Lotes 11,12,13 e Rua RM-04, Lotes 36,37,38, no loteamento denominado Residencial Mirante, Goiânia/GO, com 6 galpões de 150 metros quadrados cada, com área total de 900 metros quadrados, todos com portões automatizados, conforme Relatório de Vistoria realizado pela Gerência de Engenharia da OVG (em anexo) e Proposta Comercial da Locadora, que integram 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 Goiânia/GO (unidade Noroeste), o qual irá preparar, fornecer e distribuir refeições à população vulnerável do município de Goiânia, 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\$ 18.000,00 (dezoito mil 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.

2.1.1.1 O primeiro pagamento da locação será realizado imediatamente, após a assinatura do Contrato, emissão do LAUDO DE VISTORIA do imóvel e entrega das chaves à LOCATÁRIA.

2.1.1.2 Será concedida carência de 90 (noventa) dias subsequentes ao pagamento inicial, período em que as partes acompanharão a tramitação e eventual expedição do "Habite-se".

2.1.1.3 Ultrapassado o prazo de 90 (noventa) dias sem que o "Habite-se" tenha sido expedido, as partes poderão rescindir o contrato sem penalidades, resguardando os direitos de ambas as partes.

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\$ 18.000,00 (dezoito 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 SICCOB (756), Agência 3333, Conta Corrente nº 51476-4, em nome de AM3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, conforme constante dos autos no documento nº 66777333.

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 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 n° 1653/2024 – OVG/DIAF (68664604).

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência deste contrato será de **05 (cinco) anos**, contado a partir da data da última assinatura do Contrato, 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.

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 aprover, 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 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, 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.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente, em 02 (duas) vias de igual teor e forma:

Goiânia, 30 de janeiro de 2025.

ADRYANNA LEONOR
MELO DE OLIVEIRA
CAIADO:42322944149

Assinado de forma digital por
ADRYANNA LEONOR MELO DE
OLIVEIRA CAIADO:42322944149
Dados: 2025.01.31 11:55:32 -03'00'

Adryanna Leonor Melo de Oliveira Caiado
Diretora Geral-OVG
LOCATÁRIA

SERGIO BORGES
FONSECA
JUNIOR:09767041613

Assinado de forma digital por
SERGIO BORGES FONSECA
JUNIOR:09767041613
Dados: 2025.01.31 11:42:07 -03'00'

Sérgio Borges Fonseca Júnior
Diretor Administrativo e Financeiro-OVG
LOCATÁRIA

MAURICIO REZENDE DE
ALMEIDA
PONTES:37218808700

Assinado de forma digital por
MAURICIO REZENDE DE ALMEIDA
PONTES:37218808700
Dados: 2025.01.30 16:24:26 -03'00'

Maurício Rezende de Almeida Pontes
AM3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
LOCADORA