

CL Nº 005/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI
CELEBRAM A **ORGANIZAÇÃO DAS
VOLUNTÁRIAS DE GOIÁS - OVG E EVA
MAGALHÃES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS 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 DUARTE E LIMA PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 53.215.089/0001-70, com sede na Rua Coronel José Rodrigues Rabelo, s/n, QD. 140, LT. 09-C, Sala 13, Setor Central, na cidade de Inhumas (GO), CEP 75.400-489 e proprietária do imóvel objeto da presente locação, **neste ato representada por sua procuradora EVA MAGALHÃES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua Pasteur, nº 40, Quadra 156 A, Lote 3, Pavimento 2 ao 4, Parque Anhanguera II, Goiânia/GO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.857.787/0001-48, representada por sua única sócia Eva Amélia Magalhães da Silva, brasileira, divorciada, corretora de imóveis, registrada no CRECI/GO nº 21544, CPF nº xxx.701.861-xx, residente e domiciliada em Goiânia/GO, neste ato denominada simplesmente **LOCADORA** como representante do proprietário do imóvel, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, em decorrência do Processo SEI nº 202500058000710, 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**, representante do proprietário do imóvel composto por dois galpões, situados na Avenida Bernardo Sayão, Quadra 121, Lotes 6-B e 6-C, Setor Central, Inhumas-GO, CEP: 75.400-483, no total de 704,15 m² de área construída em um terreno com área total de 780 m² (contendo um galpão de 450 m² possuindo dois banheiros, um escritório e uma copa – e um segundo galpão de 330 m² possuindo dois banheiros, um escritório e uma copa), conforme Escrituras de compra e venda lotes 6-B e 6-C (70272153 - 70272099), além do Relatório de Vistoria realizado pela Gerência de Engenharia da OVG em anexo, e que integra o presente contrato (70350624), 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 Inhumas – GO, que por meio de contratação de empresa terceirizada especializada, irá preparar, fornecer e distribuir refeições à população vulnerável do município de Inhumas.

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\$ 15.000,00 (quinze mil reais) nos primeiros 12 meses, concedida carência de 60 (sessenta) dias no pagamento do primeiro aluguel para que o locatário faça as adequações necessárias no imóvel.**

2.2 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 60 (sessenta) dias após a emissão do LAUDO DE VISTORIA do imóvel e entrega das chaves à LOCATÁRIA.**

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

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

2.3 Passado os primeiros 12 (doze) meses de locação, o valor do aluguel será reajustado de acordo com o IGP-M, tendo como base o valor de R\$ 15.000,00 (quinze 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 ITAÚ (341), Agência 4385, Conta Corrente nº 98706-2, em nome de EVA MAGALHÃES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ: 39.857.787/0001-48), conforme constante dos autos no documento nº 70262483.

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 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, subitem 2.3 deste instrumento. Não havendo acordo quanto ao preço, fica garantido ao LOCADOR, no mínimo, a variação anual do IGP-M. 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 219/2025-DIAF (70759976).

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência deste contrato será de 120 (cento e vinte) 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: 120 (cento e vinte) 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 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 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, 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 – 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 a LOCADORA, 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 conflitem 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 – 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 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 – 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 ato. 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.

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.

Parágrafo terceiro – Em razão da dispensa da Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União, quando da celebração da compra do presente imóvel, o proprietário/locadora DUARTE E LIMA PARTICIPAÇÕES LTDA, assumiu o ônus de tal dispensa na forma do art. 798 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça de Goiás, conforme registrado nas respectivas Escrituras de compra e venda dos lotes 6-B e 6-C (70272099 - 70272153). Assim, considerando a

possibilidade dos riscos futuros assumidos, a locadora assume a responsabilidade perante o locatário de eventual demanda administrativa e/ou judicial sobre o imóvel, se obrigando por conseguinte, a indenizar a locatária em caso de penhora que recaia sob o imóvel, ou qualquer ação que prive a locatária de sua posse durante o período pactuado, no valor dos investimentos realizados pela locatária, em consonância com o projeto de instalação do Restaurante do Bem de Inhumas-GO.

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, 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, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, no caso de venda.

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 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 da Locadora, não podendo esta, configurada esta situação, reclamar quaisquer direitos ou perdas e danos.

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 teor e forma.

Goiânia, 25 de fevereiro de 2025.

ADRYANNA LEONOR MELO DE OLIVEIRA
CAIADO:423229441
49

Assinado de forma digital por ADRYANNA LEONOR MELO DE OLIVEIRA
CAIADO:42322944149
Dados: 2025.02.27 14:38:51 -03'00'

Adryanna Leonor Melo de Oliveira Caiado
Diretora Geral - OVG
LOCATÁRIA

SERGIO BORGES FONSECA JUNIOR:09767041613
41613

Assinado de forma digital por SERGIO BORGES FONSECA JUNIOR:09767041613
Dados: 2025.02.26 16:52:05 -03'00'

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



Assinado digitalmente na ZapSign por
EVA MAGALHÃES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Data: 26/02/2025 12:41:44 (UTC-03:00)

EVA MAGALHÃES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
LOCADORA
ADMINISTRADOR DO IMÓVEL

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 26 Fevereiro 2025, 12:41:44

Status: Assinado

Documento: CL 005 - EVA MAGALHÃES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Restaurante Inhumas - GO) .Pdf

Número: 8daa37cb-cc62-4e92-8d53-8de1127acc2d

Data da criação: 26 Fevereiro 2025, 12:36:06

Hash do documento original (SHA256): a4ce1091ed9398d5e212b00ff09279d1eca09d271f72cfa1d06c00f62b99c89f



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

<p>Assinado  via ZapSign by Truora</p> <p>EVA MAGALHÃES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</p> <p>Data e hora da assinatura: 26 Fevereiro 2025, 12:41:44 Token: 9ed8e2d0-0651-4447-864c-6fa9aef6d81</p>	<p>Assinatura</p>  <p>EVA MAGALHÃES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</p>
<p>Pontos de autenticação:</p> <p>Telefone: + 5562981170686 E-mail: eva@evamagalhaesimoveis.com.br</p>	<p>Localização aproximada: -16.710585, -49.297324 IP: 186.192.101.240 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/18.3 Mobile/15E148 Safari/604.1</p>

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

[Confirme a integridade do documento aqui.](#)



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 8daa37cb-cc62-4e92-8d53-8de1127acc2d, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 8daa37cb-cc62-4e92-8d53-8de1127acc2d. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.