

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL (Nº. 070/2021)
CONTRATO DE GESTÃO Nº. 08/2021-SES/GO

LOCATÁRIO: INSTITUTO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DE SERVIÇOS ESPECIALIZADOS – IPGSE, pessoa jurídica de direito privado na forma de associação civil sem fins lucrativos, qualificada como Organização Social de Saúde no Estado de Goiás através do Decreto Estadual nº. 9.758 de 30 de novembro de 2020, inscrita no CNPJ/MF nº. 18.176.322/0001-51, com sede na Rua Avelino de Faria, nº. 200, Setor Central, Rio Verde-GO, CEP 75.901-140, neste ato representado por seu Diretor Presidente e Superintendente Geral EDUARDO PEREIRA RIBEIRO, conforme disposições estatutárias da entidade.

LOCADOR(A): CRISTIANE LOPES FARIA, brasileira, inscrita no CPF 051.886.436-77, RG nº MG 12552477, residente e domiciliado na Rua das Camomilas, nº 158 – Cidade Jardim, Uberlândia - MG, neste ato representada pela corretora de imóveis, conforme procuração anexa, pela Sra **ZILDA APARECIDA DA SILVA MARTINS**, brasileira, pessoa física de direito privado, com CRECI – GO 21724 5ª Região, inscrita no CPF nº. 322.977.341-15, com escritório à Rua Paulo Lopes, nº 370, Centro, Santa Helena de Goiás, E-mail: zildacred-imobiliaria@outlook.com, telefone: (64) 9 9233-1537, a promover a administração do imóvel pelo período indeterminado.

As partes acima identificadas têm, entre si, justos e acertados o presente “Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial”, doravante denominado apenas “CONTRATO”, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

SUMÁRIO DA LOCAÇÃO

- **Objeto:** Imóvel integral
- **Área útil:** 122,50m²
- **Prazo:** 02 meses
- **Início:** 14/06/2021 **Término:** 24/07/2021
- **Locativo:** R\$ 800,00 (oitocentos reais) **Vencimento:** Todo dia 10
- **Ramo de atividade:** Associação civil sem fins lucrativos (organização social de saúde)
- **Garantia:** Não tem

CLÁUSULA 1ª – OBJETO

1.1 O LOCADOR é proprietário de imóvel para locação, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, situado na cidade de Santa Helena de Goiás, Estado de Goiás, na Rua Ismael Dias do Prado (antiga Rua Curio), Quadra 21, Lote 05, Parque Residencial Isaura, CEP 75.920-000, objeto da CCI nº 69191, Inscrição municipal 160015002880 e Matrícula nº. 17.757 no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Helena de Goiás (GO).

1.2 O imóvel em referência constitui-se em casa de 1 (um) pavimento, composta por: 01 (uma) sala conjugada com cozinha, 02 (duas) suítes, 01 área de serviço, garagem para dois carros, forro Laje, cerâmica e blindex, demais detalhes estão dispostos na vistoria em anexo no processo.

1.3 O LOCATÁRIO recebe o imóvel em referência em perfeitas condições de uso, funcionamento, higiene, conservação e limpeza, comprometendo-se em restituí-lo, quando finda ou rescindida a locação, com as mesmas características e qualidades em que o recebeu.

1.4 O LOCATÁRIO declara ter pleno conhecimento do espaço físico destinado à locação e da sua viabilidade de utilização, ficando incumbido de adotar as providências e mobiliários necessários para exploração regular de sua atividade profissional, sem que isso implique na depreciação do imóvel e devendo informar ao LOCADOR caso necessite de documentos para apresentação e/ou por solicitação dos órgãos públicos.

1.6 O imóvel destina-se estritamente ao ramo de atividade descrito no Sumário e o LOCATÁRIO não poderá sublocar, tampouco ceder ou transferir este CONTRATO, sem a autorização expressa e por escrita da LOCADOR.

1.7 O LOCADOR tem ciência de que a presente locação se relaciona ao Contrato de Gestão nº. 08/2021-SES/GO, firmado entre o LOCADOR e a Secretaria de Estado de Saúde de Goiás, visando atender as necessidades do Hospital Estadual de Urgências da Região Sudoeste Dr. Albanir Faleiros Machado (HURSO), cuja gestão, operacionalização e execução são de responsabilidade do CONTRATANTE.

CLÁUSULA 2ª - PRAZO

2.1 O prazo de vigência do CONTRATO é aquele constante do sumário da locação e, ao fim, o LOCATÁRIO deverá entregar o imóvel à LOCADOR, independentemente de aviso prévio ou notificação, presumindo-se prorrogado sem prazo determinado se o LOCATÁRIO permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do LOCADOR.

2.2 O prazo poderá ser prorrogado por novo período em comum acordo entre LOCADOR e LOCATÁRIO, mediante reajuste do valor do locativo pela variação anual positiva do índice IGPM/FGV (ou outro índice que venha a substituí-lo) e correlata formalização por escrito, observado que o referido reajuste só pode ser aplicado a partir de 12 meses do início da locação.

CLÁUSULA 3ª - PREÇO

3.1 O preço do locativo mensal e antecipado é aquele acima indicado no sumário, o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA ou, em sua falta, será substituído pelo INPC/IBGE ou, na falta deste, por qualquer outro índice oficial que reflita a variação de preço do período.

3.2 Os locativos serão pagos até o dia de vencimento referenciado no sumário, sempre de forma antecipada, através de boleto bancário a ser encaminhado, em regra, por e-mail ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias de seu vencimento.

3.4 Em caso de não pagamento até a data de vencimento, ficará o LOCATÁRIO obrigado a suportar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do locativo, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção pela variação positiva do INPC até o efetivo pagamento.

3.4.1 Qualquer tolerância relativa a prazo adicional de pagamento do locativo e/ou dispensa de incidência de encargos será considerada como ato de mera liberalidade excepcional da LOCADOR, sem intenção de novação, não podendo ser invocada como precedente pelo LOCATÁRIO.

3.4.2 A LOCADOR poderá exigir, a qualquer tempo, seu direito de crédito referente a obrigações não cumpridas pelo LOCATÁRIO, especialmente em relação ao pagamento dos locativos e encargos.

3.5 O LOCATÁRIO declara ter ciência de que, em caso de inadimplemento que superar 30 (trinta) dias da data de vencimento, a LOCADOR poderá, independentemente de qualquer aviso ou notificação, comunicar o Serviço de Proteção ao Crédito (SPC) e Centralização de Serviços Bancários (SERASA) para registro e negativação, até que seja regularizada a pendência.

CLÁUSULA 4ª – RESPONSABILIDADES ACESSÓRIAS

4.1 As tarifas de energia elétrica e água/esgoto relacionadas ao imóvel contam com medição individualizada e serão de exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO, que deverá efetuar o pagamento pontual às repartições arrecadoras competentes, respondendo pelas multas pecuniárias decorrente de atrasos.

4.1.1 - O LOCATÁRIO se obriga a solicitar ligação e alterar as contas de água e luz para o seu respectivo nome dentro do prazo máximo de 20 (vinte) dias contados da data da assinatura deste CONTRATO, sob pena de ser considerada infração contratual.

4.2 São da exata responsabilidade do LOCATÁRIO todas e quaisquer despesas necessária ao funcionamento, manutenção e desempenho de suas atividades profissionais no âmbito do espaço objeto da locação e, também, as relativas a seu pessoal, encargos previdenciários, trabalhistas e fiscais e tudo o que mais for indispensável ao cumprimento de suas obrigações.

4.3 Além dos valores de locativo, o LOCATÁRIO responderá pelo pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), bem assim quaisquer outras taxas ou tributo incidente sobre o imóvel, o qual será calculado proporcionalmente ao imóvel/Área Comum e acrescido pela LOCADORA no momento da cobrança do locativo e condomínio.

CLÁUSULA 5ª – RELAÇÕES ENTRE AS PARTES

5.1 As relações institucionais e contratuais relacionadas, direta ou indiretamente a este CONTRATO, serão realizadas através dos Superintendentes do IPGSE-HURSO (LOCATÁRIO) e a sra. Zilda Aparecida da Silva Martins (representante do LOCADOR), por qualquer via inequívoca de conhecimento, preferencialmente por *e-mail*.

CLÁUSULA 6ª – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DO LOCATÁRIO

6.1 Responder única e inteiramente pelos atos que praticar no desempenho de suas atividades, razão pela qual, de maneira lógica, clara e expressa, exime o LOCADOR de qualquer responsabilidade decorrente de suas atividades próprias, tanto nas esferas judicial ou extrajudicial, como perante autoridades públicas e privadas, ou mesmo pessoas físicas e/ou jurídicas.

6.2 Atender todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa e a satisfazer por sua conta exclusiva, bem como os tributos, taxas, licenças, alvarás ou encargos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir em razão do exercício de suas atividades profissionais.

6.3 Suportar as despesas referentes ao funcionamento do imóvel objeto da locação, a exemplo de limpeza, conservação, funcionários, mão de obra, materiais, mobiliário, etc. Executando de imediato e por conta própria, todos os reparos necessários para sanar eventuais danos apresentados no imóvel.

6.4 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO independem de autorização pelo LOCADOR, já as benfeitorias úteis dependem de autorização escrita do LOCADOR, sendo ambas indenizáveis e permitido o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis e poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO ao final da locação, desde que não afete a estrutura e substância do imóvel.

6.5 Na data do término ou rescisão do CONTRATO, será realizada vistoria, oportunidade em que o LOCATÁRIO se obriga a desocupar o imóvel no estado em que foi entregue pela LOCADOR, independentemente de qualquer aviso ou notificação, deixando-o livre de pessoas e coisas, com todas as contas/despesas quitadas.

6.6 Responsabilizar-se pelos resíduos e lixos gerados em decorrência de suas atividades e frequentemente dar a devida destinação à lixeira externa do imóvel.

6.7 Permitir e facilitar o ingresso, em horário comercial, de qualquer representante preposto ou prestador de serviço da LOCADOR, não apenas para vistoriar o imóvel/imóvel, fiscalizar o cumprimento do CONTRATO, assim como providenciar reparos ou modificações nas instalações em geral, mediante notificação prévia de, no mínimo, 48 horas.

CLÁUSULA 7ª – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA LOCADOR

7.1 Entregar o imóvel ao LOCATÁRIO em estado de servir ao uso que se destina, inclusive com chaves do portão principal e demais de acesso ao imóvel referido no sumário, as quais deverão ser devolvidos ao final do prazo de vigência deste CONTRATO.

7.2 Comunicar ao LOCATÁRIO a percepção de qualquer irregularidade ou anormalidade, ou mesmo suspeita, na rotina das atividades, para que prontamente as sane ou as repare.

CLÁUSULA 8ª – PRERROGATIVAS DA LOCADOR

8.1 O LOCADOR poderá, mediante prévio aviso, vistoriar o imóvel/imóvel durante a locação para verificar o exato cumprimento das cláusulas deste CONTRATO. Constatado algum dano nas instalações do imóvel, o LOCATÁRIO fica obrigado a realizar o reparo no prazo máximo de 30 (trinta) dias. Não ocorrendo o reparo, estará configurada infração contratual e facultado à LOCADOR rescindir o CONTRATO, sem prejuízo de ser ressarcida das despesas decorrentes do reparo que se fizer necessário.

8.2 Caso a LOCADOR opte por colocar o imóvel à venda, respeitado o direito de preferência (art. 27 da Lei 8.245/1991), deverá o LOCATÁRIO permitir que potenciais interessados no negócio façam visita em dia e hora previamente combinados, dentro de horário comercial.

CLÁUSULA 9ª – DECLARAÇÃO DAS PARTES

9.1 O LOCATÁRIO ratifica que isenta, desde logo, a LOCADOR, de toda e qualquer responsabilidade, civil ou criminal, por ato, fato ou omissão praticado por si ou por seus representantes e/ou funcionários, responsabilizando-se integralmente por quaisquer danos causados a seus clientes/usuários, seus veículos e/ou patrimônio do LOCADOR.

9.2 O CONTRATO não pressupõe nem gera qualquer vínculo trabalhista entre LOCADOR e funcionários do LOCATÁRIO, sendo que cada qual, no âmbito de suas atividades, responderá pelos respectivos encargos trabalhistas, fiscais, previdenciários, sociais, securitários, e demais encargos e/ou licenças decorrentes de lei.

9.3 Caso a LOCADOR venha a ser acionado administrativa ou judicialmente para pagamento de qualquer importância e/ou verba de natureza trabalhista, previdenciária, tributária e/ou infrações, relativas ao objeto deste CONTRATO e correlata atividade

profissional, caberá ao LOCATÁRIO, sem qualquer benefício de ordem ou prioridade, ressarcir imediatamente a LOCADOR de todos os valores gastos com a contingência.

CLÁUSULA 10ª - PENALIDADE

10.1 Fica convencionada multa de 1 (uma) vez o valor do locativo mensal em vigor à época da infração, imposta à parte que violar qualquer Cláusula deste CONTRATO, não podendo a parte infratora livrar-se das obrigações contratuais mediante pagamento da multa, a qual será devida tantas vezes quantas forem as infrações cometidas, sem prejuízo da parte inocente, considerar rescindido o CONTRATO.

10.2 O CONTRATO poderá ser rescindido unilateralmente pelas partes a qualquer momento, que será devida proporcionalmente ao período restante da locação, no caso de o contrato estar vigorando por prazo determinado.

10.3 Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que a LOCADOR for obrigado a suportar, não ficam compreendidos e superados pelo pagamento da multa desta Cláusula e deverão ser cobradas em separado do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA 11ª - ABANDONO

11.1 Em caso de abandono, fica desde já autorizada a ocupação do imóvel/imóvel pelo LOCADOR, independentemente de medida judicial, sem quaisquer outras formalidades e sem prejuízo das demais Cláusulas e cominações contratuais e legais.

11.2 O abandono do imóvel/imóvel ficará configurado por sua permanência fechado e sem movimentação de pessoas zelando por sua guarda e conservação, com atrasos no pagamento de locativos, contas e encargos locatícios, por prazo superior a 3 meses, oportunidade em que na presença de duas testemunhas poderá a LOCADOR retomar o imóvel.

11.3 Os bens móveis porventura existentes no interior do imóvel/Modulo ficarão guardados em local apropriado por 30 (trinta) dias consecutivos, cujos ônus serão suportados exclusivamente pelo LOCATÁRIO. Após referido prazo, e se o LOCATÁRIO não os retirar, a propriedade deles passará automaticamente à LOCADOR, que poderá dar-lhe a destinação que melhor entender.

CLÁUSULA 12ª – RESCISÃO

12.1 A inadimplência no pagamento do preço do locativo mensal, que esteja vencido a tempo superior a 30 (trinta) dias, importará na rescisão deste CONTRATO e na obrigação de desocupar o imóvel, entregando-o reformado e nas mesmas condições em que o recebeu, respondendo o LOCATÁRIO pelas multas de inadimplência e rescisória.

12.2 Considera-se razões determinantes para rescisão do CONTRATO por faltas praticadas pelo LOCATÁRIO, o não atendimento de quaisquer outras obrigações estabelecidas neste CONTRATO.

12.3 Após o prazo de vigência, e caso tenha sido prorrogado tacitamente prorrogado por prazo indeterminado, o CONTRATO poderá ser rescindido por iniciativa de qualquer uma das partes, sem incidência de multa, mediante comunicação escrita à outra, com antecedência mínima da 30 (trinta) dias.

12.4 Rescindir-se-á, por igual, este CONTRATO, sem que, por isso, qualquer multa ou indenização seja devida a qualquer das partes, se ocorrer a desapropriação do imóvel, apresentar risco a saúde ou a integridade física de seus frequentadores, nos casos de incêndio ou acidente, ou por motivo de força maior que determinem a interdição do imóvel, ou interdição por órgãos oficiais por qualquer que seja a razão de responsabilidade do LOCATÁRIO ou da LOCADOR.

12.5 Na hipótese de término do Contrato de Gestão nº. 08/2021-SES/GO, bem como de futuros aditivos ou contratos de gestão relacionados à gestão da unidade hospitalar HURSO, o CONTRATO poderá ser rescindido de imediato, sem a aplicação de qualquer multa ou indenização em favor do LOCADOR, observado o pagamento pelos dias de locação até a efetiva entrega do imóvel.

CLÁUSULA 13ª – DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 O presente CONTRATO e seus Anexos, rubricados pelas partes, contêm o único e inteiro contrato celebrado entre as partes no que concerne à locação do espaço físico (imóvel) em referência, de modo que substitui todo e qualquer acordo precedente, verbal ou escrito, havido entre LOCADOR e LOCATÁRIO.

13.2 Os termos e disposições do presente CONTRATO vinculam as partes e respectivos herdeiros e/ou sucessores a qualquer título.

13.3 As partes elegem o foro da Comarca de Rio Verde (GO), por mais privilegiado que outro venha a ser, para dirimirem quaisquer conflitos oriundos deste CONTRATO.

Assim, por estarem justos e contratados, lavraram o presente CONTRATO em 02 (duas) vias de igual teor e forma, acompanhada da presença de 2 (duas) testemunhas, para as finalidades de direito.

Rio Verde (GO), 09 de junho de 2021



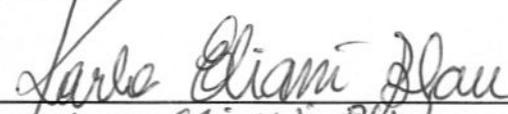
EDUARDO PEREIRA RIBEIRO
IPGSE
LOCATÁRIO



CRISTIANE LOPES FARIA
p.p. ZILDA APARECIDA DA SILVA MARTINS
LOCADOR

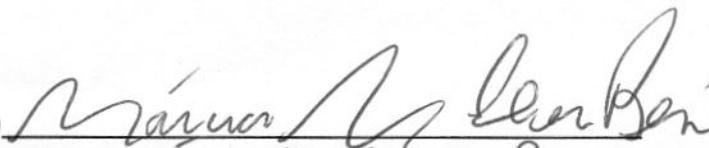
Testemunhas:

1)



Nome: Karla Eliani Beau
CPF: 643.005.441-15

2)



Nome: Marcia M. Lucio Buri
CPF: 939.184.881-87