

INSTRUMENTO CONTRATUAL Nº 025/2018.

**INSTRUMENTO CONTRATUAL QUE ENTRE SI
FAZEM AS PARTES DENOMINADAS
“LOCADOR(A)” E “LOCATÁRIO(A)”, SEGUNDO
DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS ADIANTE
DECLINADAS:**

I - DAS PARTES:

LOCADOR(A): JANETE ALMEIDA DA COSTA SAID, brasileira, casada, inscrita no CPF/MF sob o nº 800.175.841-91, portadora do RG nº 2227972 SSP/GO, Residente e domiciliada na Rua 9A, nº 250, Edifício Saint Thomas, Apto 1.401, Setor Oeste, Goiânia/GO.

LOCATÁRIO(A): IDTECH - INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO TECNOLÓGICO E HUMANO, pessoa jurídica de direito privado, associação civil na forma de organização social, sem fins lucrativos, fundada em 05 de setembro de 2005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.966.540.0001/73 (Matriz), CNPJ/MF sob o nº 07.966.540/0004-16 (Filial), estabelecida em Goiânia/Goiás, à Rua 01 Qd. B-1, Lt. 03/05, nº 60, Setor Oeste, CEP: 74.115-040, neste ato representada pelo seu Coordenador Executivo, Dr. José Cláudio Pereira Caldas Romero, brasileiro, solteiro, odontólogo, portador do RG/CI nº. 224764 – SSP/GO e do CPF/MF sob o nº. 093.517.951-87, sob a assistência da Assessoria Jurídica deste Instituto, Dr. Marcelo de Oliveira Matias – OAB/GO 16.716, ambos residentes e domiciliados em Goiânia/GO,

II - DO OBJETO DA LOCAÇÃO:

Um imóvel, para destinação comercial, localizado na Avenida Anhanguera, Quadra J01, Lote 81E, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP: 74125-015, com área total de edificação de 664,00 m², constante dos Autos nº 2015000329, para atender ao Contrato de Gestão nº 24/2012 – Gestão do Hospital Estadual Geral de Goiânia Dr. Alberto Rassi – HGG, firmado pelo (a) LOCATÁRIO(A) junto ao Governo de Goiás, através da Secretaria Estadual de Saúde.

III - DO VALOR DA LOCAÇÃO:

R\$ 6.000,00 (seis mil reais) por mês, perfazendo assim o valor total estimado de R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais), para o período de 24 (vinte e quatro) meses.

IV - DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS:

Pelo presente instrumento particular de locação, o(a) locador(a), antes identificado(a) e qualificado(a), via deste termo e na melhor forma de direito, dá o imóvel acima referido em locação ao(à) locatário(a), também, já identificado(a) preteritamente, que o faz mediante as cláusulas e condições seguintes, mutuamente ajustadas e acordadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - O prazo da presente locação é de 24 (vinte e quatro) meses, tendo início no dia 23/02/2018 e término em 22/02/2020, data em que o(a) locatário(a) se compromete a devolver o imóvel em referência nas condições que o recebeu, conforme TERMO DE VISTORIA e fotografias (Anexo I), que passam a fazer parte integrante desta avença, independente de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou aviso do(a) locador(a);

Parágrafo único - Pactuam as partes que, a qualquer tempo, o presente instrumento contratual poderá ser distratado pelos contratantes, sujeitando-se ao pagamento da multa prevista na cláusula 16ª e demais penalidades e obrigações previstas neste instrumento, à exceção dos acertos finais locatícios até a efetiva entrega do imóvel ao(à) locador(a), entretanto, caso se materialize a rescisão do Contrato de Gestão firmado entre o IDTECH e o ente público que dá provisionamento ao pagamento do objeto destes termos, o locatário ficará isento do pagamento de qualquer multa.

CLÁUSULA SEGUNDA - O valor do aluguel livremente pactuado pelas partes contratantes é de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais)** por mês, que deverá ser pago ao(à) locador(a) de forma antecipada, ou seja, na data de assinatura deste instrumento será efetuado a quitação da primeira parcela e, as demais, nos meses subsequentes.

Parágrafo primeiro - O pagamento dos aluguéis deverão ser feitos até o dia 23 (vinte e sete) de cada mês, impreterivelmente, ficando o locatário(a) obrigado a pagá-lo à locadora através de depósito bancário, na conta corrente nº 04950-9, agência 0656, do Banco Itaú, em nome da locadora.

Parágrafo segundo - O pagamento fora da data ajustada acarretará ao(à) locatário(a) multa pecuniária de 2% (dois por cento), acrescido de juros de mora na proporção de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês.

Parágrafo terceiro - Fica, desde já, estipulado entre as partes contratantes que as datas de vencimentos das prestações decorrentes deste contrato ficam, automaticamente, prorrogadas para o próximo dia útil

subsequente, sempre que na data do vencimento ocorrer feriado municipal, estadual ou nacional no domicílio do(a) locatário(a), ou na existência de caso fortuito ou força-maior, de aceitação incontroversa.

Parágrafo quarto - Fica, desde já, estipulado entre as partes que o locatário deverá deixar um cheque calção com o(a) locador(a) no valor referente a 01 (um) mês de locação, ou seja, **R\$ 6.000,00 (seis mil reais)**, que deverá ser devolvido no encerramento do contrato, sob pena de responder pelos prejuízos daí decorrentes.

CLÁUSULA TERCEIRA - O valor do aluguel, já indicado na cláusula antecedente, poderá ser reajustado a cada período de 12 (doze) meses de locação de conformidade com o índice acumulado no período (IGP-M/FGV), sendo vedado pactuar valor inferior àquele pago no ato da assinatura deste instrumento. Na ausência deste indexador, poderá ser substituído por outro permitido pelo Governo Federal ou por Lei própria.

Parágrafo primeiro - O(A) locador(a) se valerá do dispositivo ora enumerado nesta cláusula após esgotadas todas as alternativas de negociação com o(a) locatário(a).

Parágrafo segundo - Havendo qualquer alteração na estabilidade econômica que venha afetar diretamente nos termos deste instrumento contratual, ou, ainda, ocorrendo modificações nas condições contratuais por circunstâncias alheias e/ou de força maior, as partes poderão efetuar a reavaliação necessária destes termos, inclusive do preço da locação, desde que, para tanto, haja fundada razão e anuência mútua.

CLÁUSULA QUARTA - O(A) locatário(a) fica obrigado(a) a devolver o imóvel nas condições estabelecidas e descritas no Laudo de Vistoria e fotografias supramencionadas e em obediência a todos os termos deste instrumento, satisfazendo o pagamento do aluguel e todos os encargos de sua competência, até a efetiva devolução do objeto locatício, assinatura de eventual distrato e entrega das chaves ao(à) locador(a).

CLÁUSULA QUINTA - Todos os serviços (água, esgoto, energia elétrica) ou tributos, quer sejam, impostos, taxas e contribuições, tais como, exemplificativamente, IPTU, manutenção, limpeza pública, conservação de asfalto e outras afins, serão suportados, única e exclusivamente, pelo(a) locatário(a).

Parágrafo primeiro - O não pagamento de qualquer encargo de exclusiva responsabilidade do(a) locatário(a), dará ensejo, além da devida ação de despejo, à rescisão do contrato por infringência dos termos concordados.

Parágrafo segundo - Neste ato o locador(a) fica autorizado a transferir para o nome do locatário(a) a conta de energia elétrica referente ao imóvel ora locado junto ao órgão competente para este tipo de cobrança.

Parágrafo terceiro – O locatário(a) se compromete a apresentar, mensalmente ao locador(a), os comprovantes de pagamentos de energia elétrica, condomínio, IPTU, água e esgoto, devidamente quitados nas respectivas datas de vencimentos, sob pena de infração contratual.

Parágrafo quarto – Qualquer atraso no pagamento das taxas e despesas constantes no *caput* desta cláusula, por parte do locatário(a), dará direito ao locador(a) de considerar rescindido o presente contrato, sujeitando o locatário(a) ao pagamento de multa declinada na Cláusula Décima Sexta deste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA - Em caso de incêndio ou outro dano qualquer, caso fortuito ou força maior, que impeça o uso do imóvel locado, total ou parcialmente, que importe em obra por prazo superior a 30 (trinta) dias ou, ainda, desapropriação legal, o presente contrato ficará rescindido, independente de notificação e/ou interpelação judicial e sem direito ao(a) locatário(a) acerca de qualquer indenização por parte do(a) locador(a).

Parágrafo único - O prêmio do seguro contra incêndios é de responsabilidade do(a) locatário(a), devendo ser pago, desde o início da locação juntamente, com o recibo de aluguel.

CLÁUSULA SÉTIMA - O imóvel, objeto deste contrato, destina-se, exclusivamente, a uso comercial, ficando expressamente vedada a cessão, sublocação, transferência e empréstimo a qualquer título.

Parágrafo primeiro – Para toda e qualquer benfeitoria ou modificação a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações, será necessária a prévia autorização, por escrito, do locador(a), e as que, com autorização forem feitas, mesmo necessárias, passarão a pertencer ao locador(a).

Parágrafo segundo - O locador(a) poderá, ao final da locação, exigir que as benfeitorias ou modificações introduzidas, com ou sem o seu consentimento, sejam retiradas à custa do locatário(a), o qual fica obrigado a pagar aluguéis devidos até que o imóvel seja restituído, sem as mesmas benfeitorias ou modificações, tal como lhe foi entregue.

Parágrafo terceiro – Em se tratando de imóvel comercial, as benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel objeto do presente contrato, a fim de serem utilizadas no desenvolvimento da atividade comercial do locatário, serão ao imóvel incorporadas para todos os efeitos legais caso as mesmas não possam ser retiradas sem causar prejuízo ao objeto da locação. Caso incorporarem ao imóvel, não poderá ser pleiteado pelo locatário qualquer tipo de retenção, compensação e/ou indenização pelas mesmas.

Parágrafo quarto - O(A) locatário(a) obriga-se a realizar manutenção corretiva no objeto da locação. Havendo avarias no imóvel por má utilização, arcará, ainda, em proveito do(a) locador(a), com o ônus dos reparos e demais complementos necessários para a efetivação da correção e/ou conserto.

Parágrafo quinto - O(A) locatário(a) deverá realizar verificações e revisões constantes no imóvel locado, visando sempre conferir com o(a) locador(a) se o mesmo encontra-se em perfeito estado de uso e habitualidade. O(A) locatário(a) é o(a) único(a) e exclusivo(a) responsável pela conservação do objeto desta locação.

Parágrafo sexto - Será de responsabilidade do locatário toda e qualquer ocorrência advinda da guarda, depósito e manuseio de materiais explosivos, inflamáveis, produtos químicos e poluentes que venham afetar a estrutura do imóvel ou o lançamento de resíduo nas vias públicas e canalizações pluviais.

CLÁUSULA OITAVA - Durante o prazo de locação e enquanto o(a) locatário(a) permanecer no imóvel, correrão por conta deste(a) o cumprimento de todas as exigências formuladas pelos poderes públicos, à exceção daquelas previstas na legislação vigente.

Parágrafo único - O(A) locatário(a) fica obrigado(a) a encaminhar ao(à) locador(a), de forma incontinentem, todas as correspondências e/ou notificações públicas, que não forem de sua competência o atendimento.

CLÁUSULA NONA - O(A) locatário(a) declara neste ato, para todos os fins legais e de direito, ter recebido o imóvel conforme consta do Laudo de Vistoria e fotografias supramencionadas, encontrando-o em bom estado de conservação e limpeza, comprometendo-se desde já a zelá-lo como se proprietário(a) fosse.

CLÁUSULA DÉCIMA - Se findo o prazo de locação permanecer o(a) locatário(a) no imóvel locado, subsistirão para este(a) todas as obrigações contratadas neste momento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Fica estipulada a multa declinada na Cláusula Décima Sexta, àquele que vir a requerer, a qualquer tempo, a rescisão antecipada da presente locação, entretanto, caso se materialize a rescisão do Contrato de Gestão firmado entre o IDTECH e o ente público que dá provisionamento ao pagamento do objeto destes termos, o locatário ficará isento do pagamento de qualquer multa.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Fica o(a) locatário(a) resguardado(a) no direito de preferência com relação à venda e promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, para adquirir o imóvel objeto do presente contrato, em igualdade de condições com terceiros, devendo o(a)

locador(a) dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial e/ou extrajudicial ou, ainda, outro meio de ciência inequívoca.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - As partes poderão firmar termos aditivos e prorrogações de prazo de vigência, ao presente contrato ou, ainda, formular cláusulas esclarecedoras desde que de comum acordo.

Parágrafo primeiro - O presente contrato obriga as partes, não podendo ser cedido nem transferido, obrigando, também, eventuais sucessores ou herdeiros a qualquer título.

Parágrafo segundo - Qualquer tolerância quanto ao cumprimento das cláusulas ora pactuadas, não será jamais interpretada como novação ou renúncia de direitos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Havendo qualquer descumprimento às cláusulas e condições destes termos por parte do(a) locatário(a), em especial a falta e/ou atraso superior a 60 (sessenta) dias no pagamento do aluguel, este contrato se rescindir-se-á de pleno direito, tendo, o(a) mesmo(a), prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de notificação judicial e/ou extrajudicial, para a desocupação do imóvel, objeto deste instrumento, sob pena de despejo, desde que o atraso não se dê por motivo de inadimplência no repasse do Contrato de Gestão que motiva tal contratação.

Parágrafo primeiro - Caso o(a) locador(a) tenha necessidade de recorrer aos meios judiciais para fazer valer seus direitos, quer para o recebimento do que lhe for devido quer para reaver, recuperar ou retomar o imóvel locado, fica desde já o(a) locatário(a) obrigado(a) ao pagamento de todas as despesas necessárias para tal fim, inclusive custas e honorários de advogado na base de 5% (cinco por cento) sobre o valor da ação.

Parágrafo segundo - O(A) locatário(a) declara ter conhecimento e estar de acordo com todo teor deste instrumento de locação, bem como declara que recebeu todos os esclarecimentos norteadores e necessários para o perfeito entendimento de todas as suas cláusulas e condições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - É assegurado ao locador o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário, desde que atendidos os preceitos legais.

Parágrafo único - Com a finalidade de evitar depredação ou afins, fica facultado ao locador retomar o imóvel, mesmo que seja necessário arromba-lo, dispensando qualquer procedimento judicial ou extrajudicial prévio, desde que constatado seu abandono pela ausência habitual e comprovada do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – 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 por parte dos 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 que a pena convencional será equivalente à 50% (cinquenta por cento) do valor das parcelas vincendas, para qualquer das partes contratantes que faltar ao cumprimento das obrigações que lhes competem, quer seja ela de cunho contratual e/ou legal, ressaltando que a pena ora estabelecida não se equipara às outras penalidades previstas no presente instrumento.

Parágrafo segundo – A multa penal, descrita no parágrafo anterior, será aplicada também em caso de devolução antecipada do imóvel pelo locatário, exceto no caso se materializar a rescisão do Contrato de Gestão firmado entre o IDTECH e o ente público que dá provisionamento ao pagamento do objeto destes termos, circunstância em que o locatário ficará isento do pagamento de qualquer multa.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – Por força da Lei do Inquilinato, o locatário, para se resguardar de eventuais prejuízos, se obriga a pagar no ato da assinatura do Contrato de Locação e em cada período de 12 (doze) meses, independente de aditivos, prorrogações ou renovações contratuais, o Bilhete do Seguro Contra Incêndio do Imóvel locado, comprovando o recolhimento por meio do Recibo ou Apólice da Seguradora.

Parágrafo único – Sendo obrigatório o pagamento pelo locatário do seguro contra incêndio, não haverá qualquer responsabilidade do locador em caso de ocorrências ou sinistros de incêndio, por qualquer que seja o motivo, no período contratual, se o locatário deixar ou recusar de pagar o valor do seguro a qualquer pretexto, haja vista que trata-se de obrigação acessória da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - O(A) locador(a), para receber mensalmente o preço/pagamento do objeto destes termos, deverá comprovar ao(à) locatário(a) a manutenção das condições iniciais de habilitação quanto à sua situação de regularidade fiscal, devendo apresentar, obrigatoriamente:

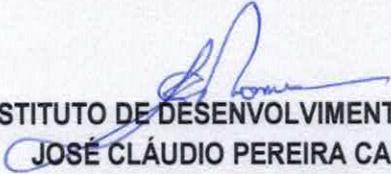
- Certidão Conjunta de Tributos e Contribuições da Dívida Ativa, expedida pela Receita Federal;
- Certidão negativa de débito em relação a tributos estaduais, expedida pela Secretaria da Fazenda Estadual, do Estado sede do(a) locador(a);
- Certidão Negativa de Débito em relação a tributos municipais referente à inscrição nº 301.107.0166.0018, expedida pela Prefeitura Municipal, do Município sede do(a) locador(a);

- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

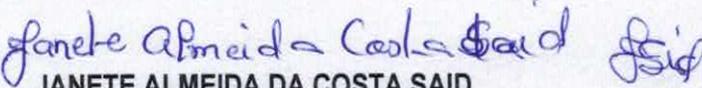
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - Para todas as questões resultantes deste contrato, será competente o foro da circunscrição judiciária da Comarca de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, quaisquer que sejam os domicílios dos contratantes, com exclusão dos demais por mais privilegiados que sejam.

E assim, por estarem justos e contratados, de pleno acordo com todas as cláusulas e condições estipuladas, as partes assinam este instrumento particular em 03 (três) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas abaixo indicadas.

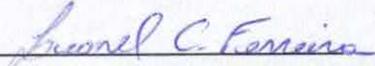
Goiânia/GO, 23 de fevereiro de 2018.

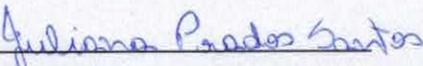

IDTECH - INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO TECNOLÓGICO E HUMANO
JOSÉ CLÁUDIO PEREIRA CALDAS ROMERO
LOCATÁRIO(A)


MARCELO DE OLIVEIRA MATIAS
ADVOGADO - OAB/GO 16.716
ASSESSOR JURÍDICO - IDTECH


JANETE ALMEIDA DA COSTA SAID
LOCADOR(A)

Testemunhas:

1ª 
RG/CI:
CPF/MF: 000.308.091-93

2ª 
RG/CI:
CPF/MF: 012.615.711-18

