

**INSTRUMENTO CONTRATUAL Nº 027/2015.**

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

**I - DAS PARTES:**

**LOCADOR(A): MARIA DA CONCEIÇÃO SOUZA NAPOLI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 125.436.911-20, Residente e domiciliada na Rua 05, nº 561, aptº nº 1101, Setor Oeste, Goiânia/GO, conforme Instrumento de Procuração emitida pelos demais herdeiros Srs.(as): Renato de Souza, Afrânio Roberto de Souza, Maria Helena de Souza, Maria de Lourdes Souza, Maria José de Souza Brandão, que nomeiam e constituem sua bastante procuradora a Sra. Maria da Conceição Sousa Nápoli.

**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 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 nº 4.525, Qd. J-1, Lt. 77, Setor Oeste, Goiânia/GO, com área total de 317,00 m<sup>2</sup>, constante dos Autos nº 2015000329, para atender ao Contrato de Gestão nº 24/2012 – Gestão do Hospital 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\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)** por mês, perfazendo assim o valor total estimado de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), para o período de 12 (doze) 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 **12 (doze) meses**, tendo início no dia 16/03/2015 e término em, 15/03/2016 data em que o(a) locatário(a) se compromete a devolver o imóvel em referência em perfeito estado de conservação e uso/habitabilidade, conforme LAUDO DE AVALIAÇÃO de nº 081 /2015, expedido pela Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás e fotografias anexas, que passam a fazer parte integrante desta avença, independente de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou aviso do(a) locador(a);

**Parágrafo primeiro** - É facultado ao(à) locatário(a) a rescisão contratual após decorrido 12 (doze) meses de locação, sem que lhe recaia nenhum ônus, encargo e/ou multa, à exceção da obrigação de entregar/devolver o imóvel ao (à) locador(a) nas estritas condições pactuadas neste instrumento.

**Parágrafo segundo** - Pactuam as partes que, a qualquer tempo, o presente instrumento contratual poderá ser distratado unilateralmente pelo(a) locatário(a), sem a incidência de qualquer multa, penalidade ou ônus, à exceção dos acertos finais locatícios até a efetiva entrega do imóvel ao(à) locador(a), 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.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - O valor do aluguel livremente pactuado pelas partes contratantes é de **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)** por mês, que deverá ser pago ao(à) locador(a) de forma antecipada ou seja na data de assinatura deste instrumento a primeira parcela e as demais nos meses subsequentes.

**Parágrafo primeiro** - 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 segundo** - 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 terceiro** - Fica, desde já, estipulado entre as partes que o locatário deverá deixar um cheque calção no valor referente a três meses de locação, ou seja R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), que deverá ser devolvido no encerramento do contrato.

**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), ou, na ausência deste indexador, por outro substituto 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 Avaliação 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 único** - 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, sujeitando-se o(a) locatário(a), ainda, ao pagamento da multa prevista neste instrumento, independente do tempo decorrido de locação, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.

**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** - O(A) locatário(a) poderá executar adaptações e/ou modificações no objeto locado, obtendo desde já a expressa anuência do(a) locador(a). Pede para informar que não seja de reformas estruturais.

**Parágrafo segundo** - 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 terceiro** - 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 habitabilidade. O(A) locatário(a) é o(a) único(a) e exclusivo(a) responsável pela conservação do objeto desta locação.

**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 incontinente, 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 Avaliação 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 multa correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor total do contrato ao(à) locador(a) no caso do(a) mesmo(a) vir a requerer, a qualquer tempo, a rescisão antecipada da presente locação, devendo este(a), ainda, indenizar o(a) locatário(a) de todas as benfeitorias realizadas no imóvel, bem como o investimento na montagem de sua estrutura técnico-operacional na localidade, sem prejuízo de todos os demais direitos oriundos destes termos.

**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 90 (noventa) dias no pagamento do aluguel, este contrato se rescindir de pleno direito, tendo, o(a) mesmo(a), prazo improrrogável de 90 (noventa) dias, contados do recebimento de notificação judicial e/ou extrajudicial, para a desocupação do imóvel, objeto deste instrumento, sob pena de despejo.

**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** - 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, expedida pela Prefeitura Municipal, do Município sede do(a) locador(a);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;


**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** - 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, 16 de MARÇO de 2015.

  
**IDTECH - INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO TECNOLÓGICO E HUMANO**

**JOSÉ CLÁUDIO ROMERO**  
**COORDENADOR EXECUTIVO**  
**LOCATÁRIO(A)**

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

  
**MARIA DA CONCEIÇÃO SOUZA NAPOLI**

**CPF/MF: 125.436.911-20**  
**LOCADOR(A)**

**Testemunhas**

1ª  \_\_\_\_\_

**RG/CI:**

**CPF/MF:** R 159.321-20

2ª \_\_\_\_\_

**RG/CI:**

**CPF/MF:**