

INSTRUMENTO CONTRATUAL Nº 198/2023.

INSTRUMENTO CONTRATUAL QUE ENTRE SI FAZEM AS PARTES DENOMINADAS “LOCADOR(A)” E “LOCATÁRIO(A)”, PROCESSO ELETRÔNICO Nº 2023001353, SEGUNDO DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS ADIANTE DECLINADAS:

I - DAS PARTES:

LOCADOR(A): XANGAI CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.039.270/0001-18, com sede na Av. T-1, nº 2165, Qd. 96, Lt. 08, Setor Bueno, Goiânia/GO, CEP 74.210-025, neste ato representada pela Sra. Tainá Staciarini Lima, inscrita no CPF/MF sob o nº 030.308.251-83.

LOCATÁRIO(A): IDTECH - INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO TECNOLÓGICO E HUMANO, pessoa jurídica de direito privado, associação civil sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.966.540/0001-73 (Matriz), CNPJ/MF sob o nº 07.966.540/0004-16 (Filial), com sede na Cidade de Goiânia-Goiás, à Rua 01, Qd. B-1, Lts. 03/05, nº 60 - Térreo, Setor Oeste, CEP 74.115-040, neste ato representada pelo seu Superintendente, Sr. José Cláudio Pereira Caldas Romero, 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, Sr. 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 6.479, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP 74.110-010, com área total de edificação de 750,00 m², constante dos Autos nº 2023001353, para o funcionamento da Central de Atenção ao diabetes, para atender as necessidades do Hospital Estadual Dr. Alberto Rassi – HGG, visando a execução do Contrato de Gestão nº 24/2012, Processo nº 201100010013921, firmado pelo(a) LOCATÁRIO(A) junto ao Governo de Goiás, através da Secretaria Estadual de Saúde.

III - DO VALOR DA LOCAÇÃO:

Pactam as partes que o valor da locação será de **R\$ 19.032,30 (dezenove mil, trinta e dois reais e trinta centavos)** por mês, perfazendo, assim, o valor total, global e estimado de R\$ 228.387,60 (duzentos e vinte e oito mil, trezentos e oitenta e sete reais e sessenta centavos), 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 02/05/2023 e término em 01/05/2024, data em que o(a) LOCATÁRIO(A) se compromete a devolver o imóvel em referência nas condições que o recebeu, 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 unilateralmente pelo(a) LOCATÁRIO(A), sem a aplicação de qualquer multa ou penalidade, à exceção dos acertos financeiros finais da locação até a efetiva entrega do imóvel ao(à) LOCADOR(A), bem como, também, no caso de 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, devendo, no entanto, haver a comunicação prévia com 30 (trinta) dias de antecedência.

CLÁUSULA SEGUNDA - O valor do aluguel livremente pactuado pelas partes contratantes é de **R\$ 19.032,30 (dezenove mil, trinta e dois reais e trinta centavos)** 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 – Os pagamentos dos aluguéis deverão ser feitos até o dia 15 (quinze) de cada mês, impreterivelmente, ficando o LOCATÁRIO(A) obrigado a pagá-lo ao(à) LOCADOR(A) através de depósito bancário, na conta-corrente nº 0208-9, agência 3333, do Banco 756-SICOOB, de titularidade do(a) próprio(a) LOCADOR(A).

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.

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 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 – O (A) LOCADOR (A) se responsabiliza pelas despesas relativas à individualização de medidores de água e energia elétrica no imóvel.

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), cujos valores gastos poderão ser abatidos no pagamento do aluguel mediante ajuste/convenção entre as partes.

Parágrafo segundo— 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(a) LOCATÁRIO(A) qualquer tipo de retenção, compensação e/ou indenização pelas mesmas.

Parágrafo terceiro - 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 quarto - 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.

Parágrafo quinto – Será de responsabilidade do LOCATÁRIO(A) 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 incontinenter, 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 16ª ao(à) LOCADOR(A) caso este vir a requerer a rescisão antecipada da presente locação.

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 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(à) LOCADOR(A) 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(à) LOCADOR(A) retomar o imóvel, mesmo que seja necessário arrombá-lo, dispensando qualquer procedimento judicial ou extrajudicial prévio, desde que constatado seu abandono pela ausência habitual e comprovada do(a) LOCATÁRIO(A).

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 único – Fica estipulada que a pena convencional será equivalente a 10% (dez 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – Por força da Lei do Inquilinato, o(a) LOCATÁRIO(A), 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(a) LOCATÁRIO(A) do seguro contra incêndio, não haverá qualquer responsabilidade do(a) LOCADOR(A) em caso de ocorrências ou sinistros de incêndio, por qualquer que seja o motivo, no período contratual, se o(a) LOCATÁRIO(A) deixar ou recusar de pagar o valor do seguro a qualquer pretexto, haja vista que se trata 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, 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, 02 de maio de 2023.

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

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

XANGAI CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA
TAINÁ STACIARINI LIMA
LOCADOR(A)

Testemunhas:

Bruno Cesar Bueno Silva
CPF/MF: 016.105.141-30

Núbia Virgínia Borges
CPF/MF: 991.699.911-20

CONTRATO Nº 198/2023

Código do documento 6ddd3189c48bd552739210410400bdbe

Hash do documento (SHA256): 39a37ba3e216ff495f3675f8ea2f5278231b712abe118f6c2878eb6bedc03375



TAINÁ STACIARINI LIMA

taina@xangai.com.br
XANGAI CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA (XANGAI IMOVEIS)
SÓCIA

TER, 02 de MAI de 2023 às 12:10

Código verificador:
ed6849613304fad17fd3dfced12113d8



BRUNO CESAR BUENO SILVA

bruno.bueno@idtech.org.br
GECOL - CSC

TER, 02 de MAI de 2023 às 15:59

Código verificador:
47125b81ceedb68cd9ce1bc210a1cb5f



MARCELO DE OLIVEIRA MATIAS

marcelo.matias@idtech.org.br
ASJUR - CSC

TER, 02 de MAI de 2023 às 16:48

Código verificador:
531679852aa3f9fb5bbe0d7b66de0eda



NUBIA VIRGINIA BORGES

nubia.borges@idtech.org.br
COSUPRI - CSC

TER, 02 de MAI de 2023 às 16:57

Código verificador:
0e7f5b4e83de48383235704685fafcd7



JOSÉ CLAUDIO PEREIRA CALDAS ROMERO

joseromero@idtech.org.br
SUPER - CSC

TER, 02 de MAI de 2023 às 19:37

Código verificador:
21d245c8fb5292bdc0fa9267a4d1a24f

Logs

TER, 02 de MAI de
2023 às 11:45

Operador **ANA SILVA** criou este documento número 6ddd3189c48bd552739210410400bdbe

TER, 02 de MAI de
2023 às 11:47

Operador **ANA SILVA** adicionou à lista de signatários: **TAINÁ STACIARINI LIMA**, assinando pela empresa **XANGAI CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA (XANGAI IMOVEIS)** no cargo de **SÓCIA**, com autenticação via código gerado de forma aleatória e enviado para o email pessoal: **taina@xangai.com.br**

TER, 02 de MAI de
2023 às 12:10

TAINÁ STACIARINI LIMA assinou este documento pela empresa **XANGAI CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA (XANGAI IMOVEIS)**, utilizando como ponto de autenticação um código gerado de forma aleatório e enviado para o seu email pessoal. IP do signatário no momento da assinatura: 177.159.135.199

TER, 02 de MAI de
2023 às 12:40

Operador **ANA SILVA** adicionou à lista de signatários: **BRUNO CESAR BUENO SILVA**, com autenticação via senha pessoal e intransferível gerada para o CPF: **01610514130**

TER, 02 de MAI de
2023 às 12:40

Operador **ANA SILVA** adicionou à lista de signatários: **NUBIA VIRGINIA BORGES**, com autenticação via senha pessoal e intransferível gerada para o CPF: **99169991120**

TER, 02 de MAI de
2023 às 15:40

Operador **ANA SILVA** adicionou à lista de signatários: **MARCELO DE OLIVEIRA MATIAS**, com autenticação via senha pessoal e intransferível gerada para o CPF: **91963010906**

TER, 02 de MAI de
2023 às 15:59

BRUNO CESAR BUENO SILVA assinou este documento utilizando sua senha pessoal como ponto de autenticação. IP do signatário no momento da assinatura: 192.168.1.248

TER, 02 de MAI de
2023 às 16:48

MARCELO DE OLIVEIRA MATIAS assinou este documento utilizando sua senha pessoal como ponto de autenticação. IP do signatário no momento da assinatura: 189.63.54.58

TER, 02 de MAI de
2023 às 16:57

NUBIA VIRGINIA BORGES assinou este documento utilizando sua senha pessoal como ponto de autenticação. IP do signatário no momento da assinatura: 192.168.1.248

TER, 02 de MAI de
2023 às 17:02

Operador **GABRIELLA COSTA** adicionou à lista de signatários: **JOSÉ CLAUDIO PEREIRA CALDAS ROMERO**, com autenticação via senha pessoal e intransferível gerada para o CPF: **09351795187**

TER, 02 de MAI de
2023 às 19:37

JOSÉ CLAUDIO PEREIRA CALDAS ROMERO assinou este documento utilizando sua senha pessoal como ponto de autenticação. IP do signatário no momento da assinatura: 177.107.46.82
