

## CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Pelo presente instrumento particular de locação, de um lado como LOCADOR, EF IMOBILIÁRIA LTDA, empresa inscrita no CNPJ sob nº 13.125.525/0001-03, com sede na Rua Olegário Maciel, 203, sala 904, Centro, Patos de Minas/MG, neste ato representado pelo sócio administrador Edison Soares Fernandes, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF de nº 086.923.941/49, residente e domiciliado nesta cidade de Patos de Minas na Av. Getúlio Vargas, 189, Centro, e de outro lado, como locatário(a) **Conselho Regional de Odontologia de Minas Gerais**, com sede á Rua da Bahia, 1477, Centro, Belo horizonte – MG, CEP: 30.160-011, inscrito no CNPJ sob o nº 17.231.564/0001-38, representado pelo Presidente **Raphael Castro Mota** – CPF 039.136.346-81, ajustam a locação de uma sala comercial, na Rua José de Santana, 345, sala 208, 2º andar, com área de 58,60m², situada na Cidade de Patos de Minas – MG tem entre si justo e contratado, por este e na melhor forma de direito, a presente locação mediante as cláusulas e condições abaixo discriminadas e disposições legais pertinentes, que voluntariamente aceitam e outorgam:

CLÁUSULA PRIMEIRA - O prazo de locação é de 06 (seis) meses, vigente no período de 07/11/2022 a 07/05/2023.

CLÁUSULA SEGUNDA - O valor mensal do aluguel, livremente pactuado será de R\$ 1.875,00(hum mil setecentos e oito reais e oitenta centavos), por mês. Acrescido ainda do valor do condomínio R\$ 150,00( cento e cinquenta reais)por mês, conforme planilha de custo, valores a serem pagos pelo locatário(a), através de depósitos ou boleto para quitação em rede bancária. Sendo que os impostos federais serão recolhidos pelo locatário.

Parágrafo primeiro - O boleto ou recibo de pagamento será enviado para o locatário (a), sem ônus para o mesmo, no endereço do imóvel ora locado, em no máximo 05 (cinco) dias antes do vencimento.

Parágrafo segundo - Caso o locatário (a) não receba tal boleto ou recibo de pagamento em tempo hábil, deverá o mesmo comparecer ao escritório do locador e efetuar o aludido pagamento

Parágrafo terceiro - Caso o Locatário tenha interesse em permanecer no imóvel, após o término do prazo de vigência deste contrato de locação, será elaborado um novo contrato, devendo o valor do aluguel mensal, ser acordado entre as partes.

Parágrafo quarto - Não havendo acordo na fixação do valor do aluguel, o locatário deverá desocupar o imóvel, no prazo estabelecido na cláusula primeira.

Parágrafo quinto - O não pagamento dos aluguéis e encargos nos prazos previstos, acarretará ao locatário (a) o pagamento de 2% am., juros de mora de 1% ao mês, contado dia a dia e correção monetária, se divulgado o índice. Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias do vencimento, será o débito automaticamente e sem aviso prévio, encaminhado para cobrança judicial, com consequente propositura de ação de despejo nos termos da legislação vigente. Fica desde já estabelecido que, no caso de cobrança amigável e/ou judicial, serão devidos honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o montante devido.

Parágrafo sexto - Os encargos constantes no parágrafo quinto, devem ser pagos juntamente com o aluguel, ou antes, se exigido.

Parágrafo sétimo - Antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula primeira, não poderá o locador retomar o imóvel salvo se motivado por infração contratual do locatário (a). No caso de devolução do imóvel ao locador antes do prazo, o locatário (a) pagará multa correspondente ao valor de 03 (três) meses de aluguel.

CLÁUSULA TERCEIRA - A cessão da locação, a sublocação parcial ou total e o empréstimo do imóvel, dependem do consentimento prévio e expresso do locador, manifestado por escrito.

CLÁUSULA QUARTA - O imóvel ora locado é destinado instalação provisória da Delegacia Regional de Patos de Minas, sendo vedada a utilização do mesmo para fins diversos ao estabelecido.

CLÁUSULA QUINTA - O locatário (a) declara haver visitado e examinado o imóvel locado, que se encontra conforme o termo de vistoria assinado pelas partes, que fará parte integrante do presente contrato, no qual se faz expressa referência os eventuais defeitos existentes, aceitando-os, obrigando-se, a partir daí, a zelar pelo que nele contiver e fazer de imediato, e por sua conta, todas as reparações dos estragos provenientes do uso normal no curso da locação, de modo especial as decorrentes de entupimentos e obstruções na rede de esgoto e água pluvial, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato, em conformidade com tal termo de vistoria.

Parágrafo primeiro - É assegurado ao locador o direito de vistoriar o imóvel, sempre que julgar conveniente, desde que atento ao disposto no inciso IX, Artigo 23, da Lei 8.245/91.

Parágrafo segundo - Deverá o locatário (a) entregar imediatamente ao locador, toda e qualquer correspondência, intimações, documentos de cobrança de tributos, carnês de pagamentos de prestações, encargos condominiais, atas e convocações de assembléias do condomínio, ainda que dirigidas ao locatário (a) (inciso VII, Artigo 23, da Lei 8.245/91).

CLÁUSULA SEXTA - Além do aluguel, compete ao locatário (a) o pagamento das despesas ordinárias de condomínio, telefone, energia, IPTU/TLP, bem como todos e quaisquer tributos que incidam sobre o imóvel objeto deste contrato.

Parágrafo primeiro - Os impostos, taxas e despesas ordinárias de condomínio, que incidam, ou venham a incidir sobre o imóvel, serão pagos pelo locatário (a) aos agentes cobradores e ou órgãos responsáveis pela cobrança, devendo os comprovantes de pagamento ser exibidos ao locador mensalmente.

Parágrafo segundo - Na hipótese de serem os encargos pagos pelo locador, porque não o tenha feito o locatário (a) nos prazos devidos, serão os respectivos valores, reembolsados por este, com o acréscimo da multa de 10% (dez por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e da correção monetária.

CLÁUSULA SÉTIMA - O locatário (a) não poderá fazer no imóvel quaisquer obras ou benfeitorias sem o consentimento prévio e por escrito do locador, e as que fizerem nestas condições não darão àquele, o direito de retenção ou indenização. Na hipótese da restituição do imóvel, caso não convier ao locador à permanência de quaisquer benfeitorias ou obras, ainda que autorizadas, deverá o locatário (a) removê-las às suas custas.

CLÁUSULA OITAVA - No ato da devolução do imóvel o locatário (a) deverá apresentar os últimos pagamentos das contas de energia (luz) e condomínio do último mês, além

da certidão negativa do IPTU. Não estando, entretanto, o mesmo ainda de posse dos talões de cobrança do último mês, tomar-se-á por base para efeito de recebimento, a soma dos talões do mês anterior, acrescidos da correção monetária do mês.

CLÁUSULA NONA - Quaisquer tolerâncias ou concessões do locador, para com o locatário (a), quando não manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este e não terão a virtude de alterar obrigações contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA – Como se trata de órgão de Administração Pública não possui fiador para figurar como parte em contratos de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Para todas as questões resultantes deste contrato, será competente o foro da circunscrição judiciária de Patos de Minas – MG, quaisquer que sejam os domicílios dos contratantes.

E, por estarem assim justos e contratados, de pleno acordo com todas as cláusulas e condições estipuladas, assinam este instrumento particular em duas vias de igual teor e forma, para os mesmos efeitos legais, na presença de duas testemunhas abaixo indicadas a todo ato presente.

Patos de Minas, 07 de NOVEMBRO de 2022



LOCADOR: EF IMOBILIÁRIA LTDA  
Edison Soares Fernandes- Sócio Administrador

LOCATÁRIO (A): Conselho Regional de Odontologia de Minas Gerais  
CNPJ: 17.231.564/0001-38  
Raphael Castro Mota( Presidente)  
CPF:039.136.346-81

TESTEMUNHAS:

MARCILON  
CARDOSO DE  
OLIVEIRA:  
81144431620

Assinado digitalmente por MARCILON CARDOSO DE OLIVEIRA/81144431620  
DN: C=BR, O=CPF-Brasil, OU=Presencial, OU=34028316000103, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=ARCOINTEGRA, OU=RFEB, #C=PT, #OU=MARCILON CARDOSO DE OLIVEIRA, #1144431620  
Razão: Este é o autor deste documento  
Localização: sua localização de assinatura aqui  
Data: 2022.11.04 14:04:32-03'00'  
Fonte: Reader/versão: 10.1.1

CPF:

*Soares Goulart*

CPF 692 971 6906-50



Este documento foi assinado digitalmente por Raphael Castro Mota. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://fzsign.com.br> e utilize o código 051C-95D2-7F84-815D.



## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/051C-95D2-7F84-815D> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

**Código para verificação: 051C-95D2-7F84-815D**



### Hash do Documento

**E8905E92BFDCEFB1DF9C017CFD6F85793B88AA3914ACC9F9E0A3737B6A371461**

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 07/11/2022 é(são) :

Raphael Castro Mota - 039.136.346-81 em 07/11/2022 12:01

UTC-03:00

**Tipo: Certificado Digital**

