



**CONTRATO n.º 001/2023 DE
LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO
ENTRE O CONSELHO REGIONAL DE
ODONTOLOGIA DE MINAS GERAIS E
A VICOL DO BRASIL
EMPREENDEIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.**

Pelo presente instrumento particular de contrato, o **CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DE MINAS GERAIS**, inscrito no CNPJ sob o n.º [REDAZIDO] situado na Rua da Bahia, n.º 1477, Bairro Lourdes, CEP. 30.160-011, representado pelo seu Presidente, Dr. Raphael Castro Mota, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro lado a **EMPRESA VICOL DO BRASIL EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o n.º [REDAZIDO] situado na Avenida Padre Dehon, n.º 260 – 11º Andar – Edifício CAP Business - Centro – Lavras - MG, representado, pelo seu Sr. **BRUNO BARROS GONÇALVES DA COSTA**, brasileiro, casado, diretor, portador do documento de identidade [REDAZIDO] inscrito no CPF n.º [REDAZIDO] residente e domiciliado à Rua Lagoa Dourada, n.º 80 – Lagoa dos Ipês – Lavras – MG doravante denominado **LOCADORA**, na forma da Lei Federal n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991 e de forma subsidia a Lei n.º 8.666/1993, e em conformidade com os autos do Processo de Compra n.º 001/2023, relativo a Dispensa de Licitação n.º 001/2023, têm entre si certas e ajustadas as seguintes cláusulas e condições:

1. Cláusula Primeira - Do Objeto

1.1 - O presente contrato tem por objeto a locação de uma sala comercial (denominada n.º 403) com área útil de 40,68 m² localizada no Pa. 4º do Edifício KINGS TOWER, situado à Rua Presidente Dutra, n.º 03, Centro, Três Corações – MG.

1.2 - O imóvel ora locado é destinado à instalação provisória da Delegacia Regional de Três Corações, sendo vedada a utilização do mesmo para fins diversos ao estabelecido. A inobservância desta cláusula implicará na imediata sanção de rescisão contratual.

2. Cláusula Segunda - Do prazo:

2.1 - A Locação é ajustada pelo prazo de 06 (seis) meses, com início a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado conforme concordância entre as partes, mediante a formalização de Termo Aditivo.

3. Cláusula Terceira - Do Valor do Aluguel, Pagamento e Reajuste:



3.1 - O valor mensal do aluguel é de R\$550,00 (quinhentos e cinquenta reais), acrescido do valor estimado para pagamento do condomínio de R\$320,00 (trezentos e vinte reais), perfazendo um total mensal estimado em R\$870,00 (oitocentos e setenta reais). O total estimado é de R\$5.220,00 (cinco mil e duzentos e vinte reais) referente ao período de 06 meses.

3.2 - O valor do aluguel estipulado nesta cláusula poderá ser corrigido e reajustado, anualmente, ou na menor periodicidade que vier admitida em lei e será contado a partir da data da assinatura do presente contrato, conforme a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) publicado pela Fundação Getúlio Vargas. Na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do índice pactuado, será utilizado como substituto o IGP – Índice Geral de Preços (Fundação Getúlio Vargas).

3.3 - O aluguel vencerá todo quinto dia útil de cada mês, com o primeiro vencimento em 07/02/2023 e será pago ao Locador, através de boleto bancário previamente enviado no endereço do Locatário ou através de depósito na Conta Corrente no 90.0914-7 – Agência: 0-129 – Caixa Econômica Federal de titularidade da própria LOCADORA.

Parágrafo único: Após esta data, seu valor será acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o débito, correção monetária e juros legais de 1% (um por cento) ao mês, pró-rata-dia. Sendo encaminhado ao departamento jurídico, o débito será acrescido de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), custas judiciais e demais cominações.

4. Cláusula Quarta - Das Benfeitorias:

4.1 - O imóvel poderá ser edílica e ornamentalmente adaptado pelo locatário, mas é vedada a alteração em suas estruturas, paredes e demais construções físicas. Qualquer benfeitoria a ser ali fixada dependerá de prévia e expressa autorização do LOCADOR e acaso consentidas e realizadas se incorporarão ao imóvel sem que resultem em direito de retenção ou indenização à favor do LOCATÁRIO.

5. Cláusula Quinta - Das Condições para Devolução do Imóvel:

5.1 - Findo o contrato, fica facultado ao(à) LOCADOR optar pela devolução do imóvel em seu estado original, neste caso a remoção das benfeitorias e readaptações do imóvel será encargo e ônus exclusivo do LOCATÁRIO.

5.2 - Findo o prazo da locação objeto deste contrato, e não ajustada outra, por novo ou igual período, o imóvel locado será vistoriado pelo Locador ou preposto, com a presença do(a) LOCATÁRIO(A), ou de seu representante legal. Se constatada a inobservância a qualquer condição ou cláusula deste contrato, sobretudo a relativa ao estado de conservação do imóvel, continuará o(a) LOCATÁRIO(A) a responder pelos alugueres e demais encargos da locação



até a data em que forem atendidas as exigências constantes deste ajuste.

5.3 - O ato de restituição do imóvel, uma vez finda a locação, só se concluirá juridicamente depois de satisfeitas ou atendidas, pelo(a) LOCATÁRIO(A), todas as obrigações estabelecidas neste ajuste, o que somente se formalizará com a assinatura do TERMO DE DISTRATO entre as partes.

5.4 - O Locador poderá recusar a assinar o TERMO DE DISTRATO do imóvel desocupado se o(a) LOCATÁRIO(A), no ato de sua entrega, não fizer prova bastante da quitação de todos os encargos da locação (luz, água, condomínio, telefone, IPTU, impostos, taxa de segurança, etc.).

5.5 - A condição constante no item "5.4" poderá ser satisfeita pelo(a) LOCATÁRIO(A) mediante depósito, junto ao Locador, do valor ou valores relativos aos encargos não comprovados em sua aplicação, vencidos ou vincendos, desde que acrescidos de 20% (vinte por cento) para cobertura de despesas correspondentes a juros moratórios, multas e correções legais.

5.6 - No prazo de 90 dias, será procedido ao acerto final dos débitos apurados e de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), recebendo este, se for o caso, o saldo a que tiver direito, ou complementando a diferença a maior, se insuficiente houver sido o depósito feito.

5.7 - O(A) LOCATÁRIO(A), no ato da devolução das respectivas chaves, fornecer ao Locador, seu novo endereço de residência, a fim de facilitar a remessa de qualquer aviso ou comunicação referente ao contrato rescindido.

5.8 - O LOCATÁRIO caso não efetue a desocupação do imóvel nos prazos da denúncia da locação prevista na lei 8245/91, enquanto perdurar sua resistência em restituir o imóvel, pagará um aluguel pena a ser arbitrado pelo Poder Judiciário, observadas as disposições contidas no art. 1.196, Código Civil Brasileiro.

5.9 - 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.

6. Cláusula Sexta - Dos Encargos da Locação:

6.1 - Além do aluguel mensal, pagará o LOCATÁRIO, diretamente às repartições, nas épocas próprias, e nos termos do artigo 23 e seus parágrafos, da lei 8.245, todos os impostos e taxas que incidam ou vierem a incidir sobre o imóvel locado; bem como as contas de luz, IPTU, telefone, água, seguro contra incêndio, e demais encargos. Cabe ainda ao LOCATÁRIO satisfazer e cumprir todas as exigências sanitárias ou de higiene referentes ao imóvel locado.

6.2 - O imposto predial poderá ser pago à vista ou mensalmente e entregue impreterivelmente ao Locador, no mês subsequente do pagamento. Se na rescisão da locação a Prefeitura Municipal não tiver procedido ao lançamento do IPTU anual, o locatário promoverá o pagamento proporcional aos duodécimos do período de sua locação anual, com o cálculo do



valor lançado no exercício anterior, com provisionamento de 10% (dez por cento) de atualização tributária.

6.3 - Correrão por conta do LOCATÁRIO todas as despesas relativas a formalização do presente contrato (emolumentos de cartório, reconhecimento de firmas, etc.)

6.4 - Todos os avisos, comunicações, circulares, intimações, endereçados ao locador, pelo Poder Público, deverão ser imediatamente entregues ao Locador, sob pena de ficar, o LOCATÁRIO, responsável por multas, juros, custas e quaisquer outros acréscimos que acaso possam ser exigidos do destinatário.

6.5 - O(A) LOCATÁRIO(A), no ato do pagamento dos aluguéis, obriga-se a comprovar a quitação plena de todos os débitos que constituam encargos de locação, sob pena de, a critério do Locador, ser imediatamente promovida a competente ação de despejo, com rescisão do respectivo contrato.

7. Cláusula Sétima - Da Conservação do Imóvel Locado:

7.1 - O(A) LOCATÁRIO(A) neste ato, e em ratificação expressa dos termos e das conclusões da vistoria procedida no imóvel locado, confessa que o recebe em perfeito estado de conservação, se responsabilizando a entregar o imóvel da mesma forma que o recebeu, obrigando-se a fazer a sua custa exclusiva todos e quaisquer reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários, notadamente os aparelhos sanitários, iluminação, pintura, vidraças, torneiras, ralos e demais acessórios, e restituindo-o quando findo ou rescindido este contrato, em perfeito estado de conservação, completamente limpo, de modo que o(a) locador(a) não tenha qualquer ônus ou despesas afim de usá-lo ou realocá-lo a terceiros. Sendo necessária a substituição de qualquer acessório esta se fará por outro da mesma qualidade. Nenhuma obra ou modificação poderá ser feita no imóvel sem autorização prévia e por escrito do(a) LOCADOR(A). Qualquer benfeitoria só poderá ser realizada após prévia autorização escrita do(a) LOCADOR(A) e aderirá ao imóvel, salvo se convier ao(a) LOCADOR(A) a restituição no estado anterior, tudo por conta do(a) LOCATÁRIO(A).

Este(a) renúncia ao direito de retenção e de indenização ou reembolso pela benfeitoria realizada.

7.2 - Fica ainda estabelecido que, para a devida constatação do exato cumprimento da condição deste item, o Locador somente firmará o competente TERMO DE DISTRATO do imóvel ora locado após vistoria regular assistida pelo LOCATÁRIO, valendo-se o termo de vistoria para todos efeitos legais, como prova bastante plena dos estragos, avarias, defeitos ou outros danos que tenham sido causados no imóvel durante o período da locação.

7.3 - É vedada a fixação de pregos nas paredes, portas e janelas, assim como nas partes externas do imóvel. É igualmente vedado o depósito de materiais explosivos, inflamáveis ou que exalem mau cheiro, ou o uso de aparelhos que produzam ruídos que perturbem a vizinhança.

7.4 - Fica de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO, as chaves lhe entregues neste ato, não sendo de nenhuma responsabilidade do(a) LOCADOR(A) quaisquer duplicatas de chaves.



8. Cláusula Oitava - Sublocação Total ou Parcial:

8.1 - Este contrato não poderá ser transferido e nem cedido a terceiro no todo ou em parte, sem o consentimento expresso e por escrito do(a) LOCADOR(A) ficando igualmente vedada qualquer sublocação. Em caso de insolvência, falência ou concurso de credores, este contrato não será objeto de arresto, sequestro ou penhora, ficando a massa responsável pelo(s) débito(s) até o dia da total desocupação do imóvel.

9. Cláusula Nona - Da Dotação Orçamentária

9.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta das seguintes dotações orçamentárias:

Elemento de Despesa: 6.2.2.1.1.01.04.04.004.006 - Locação de Bens Imóveis;

Elemento de Despesa: 6.2.2.1.1.01.04.04.004.047 - Despesas com Condomínios.

10. Cláusula Décima - Da Rescisão:

10.1 - No caso de incêndio ou de qualquer sinistro que inutilize o uso normal do imóvel, fica o presente contrato rescindido de pleno direito, independentemente de indenização do LOCADOR ao LOCATÁRIO.

11. Cláusula Décima Primeira: Da Fiscalização:

11.1 - A execução do presente Contrato será acompanhada e fiscalizada por representante do CRO/MG que anotarà em registro próprio, todas as ocorrências ou anormalidades constatadas, determinando no que for necessário, a imediata regularização ou providências administrativas a serem tomadas.

12. Cláusula Décima Segunda: Das alterações contratuais:

12.1 - Qualquer modificação ou alteração no presente contrato será formalizada mediante termo aditivo, objetivando atender aos interesses das partes e ao objeto deste instrumento de contrato.

13. Da locação do imóvel sob regime de condomínios:

13.1. O pagamento da taxa de condomínio deverá ser feita pelo (a) LOCATÁRIO(A) diretamente ao síndico, observados os prazos estabelecidos pelo respectivo REGULAMENTO. O comprovante desse pagamento deverá ser exibido à administradora, no mês subsequente do pagamento, e, em mora, poderá o(a) locador(a) exigir o pagamento diretamente a si, por sua solidariedade perante o condomínio.

13.2. O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga por si e seus prepostos, a cumprir integralmente as disposições do CONDOMÍNIO, a sua convenção e seu Regulamento Interno, pena de responder pelas cominações legais consequentes de sua inadimplência.



14. Cláusula Décima Terceira - Da Publicação:

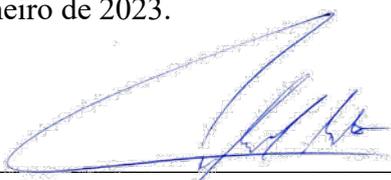
14.1. O LOCATÁRIO providenciará a publicação do presente contrato na forma de extrato, no Diário Oficial da União.

15. Cláusula Décima Quarta - Do Foro:

15.1 - Elegem, os contratantes, o foro da Comarca de Três Corações - MG como competente para conhecer e dirimir dúvidas ou questões oriundas deste contrato, renunciando a qualquer foro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem de pleno acordo, justas e acertadas, as partes assinam o presente instrumento para que produza seus efeitos legais.

Belo Horizonte/MG, 10 de janeiro de 2023.



CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA – MG
Raphael Castro Mota
LOCATÁRIO

VICOL DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
Bruno Barros Gonçalves da Costa
LOCADOR

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/F7C2-88CB-70BF-4399> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: F7C2-88CB-70BF-4399



Hash do Documento

53EC7BBFE89DB50E9D4AD2BD637B79919864AD8AC53704D16D8BBC167EBADF75

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 10/01/2023 é(são) :

Raphael Castro Mota - [REDACTED] em 10/01/2023 16:10

UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

