Proc. 0042/23
Fls. 31

CONTRATO N° 013/2023

Pelo presente instrumento, seus signatários, doravante denominado simplesmente, de um lado, **LOCADOR**, **JOSÉ WALTER DA SILVA**, pessoa física, brasileiro, casado, aposentado, inscrito no CPF: [redacted], RG MG-[redacted], residente e domiciliado na Rua do Rosário, nº 120, Centro, Diamantina/MG, e de outro como **LOCATÁRIO, o CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DE MINAS GERAIS**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ: [redacted], com sede na Rua da Bahia, n° 1477, Lourdes, em Belo Horizonte/MG, CEP 30.160-017, neste ato representada por seu Presidente, Dr. Raphael Castro Mota, portador da RG nº MG-[redacted] SSP/MG, e do CPF nº [redacted], celebram entre si, o contrato de locação do imóvel abaixo descrito, nos termos da Lei nº 8.245/1991, e de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO, PRAZO E FINALIDADE

A presente locação terá como objeto o imóvel comercial situado na **Rua Antônio de Pádua Oliveira, n° 104, sala 01, Centro, Diamantina/MG, CEP: 39.100-000**, por um período certo de 06 (seis) meses, com início em 23/05/2023, impreterivelmente, devendo o imóvel ser utilizado apenas para fins comerciais, em conformidade com objeto deste instrumento.

§1º. A utilização do imóvel para fins diversos do objeto deste contrato, ou a sublocação para terceiros, não autorizada expressamente pelo locador, sujeitará o(s) locatário(s) à rescisão contratual e ao pagamento da multa estipulada na Cláusula Sexta deste instrumento.

§2º. O(s) locatário(s) deverá (ão), no prazo de 30 (trinta) dias, anterior ao término do contrato, comunicar à Administradora seu interesse na renovação da locação, e comparecer à sua sede para tratar das condições para tanto exigidas. Caso contrário, presumir-se-á o desinteresse, ficando o(s) locatário(s) obrigado(s) a desocupar o imóvel, no prazo de 05(cinco) dias após o termo de vigência do contrato, e entregar as chaves na sede da Administradora, procedendo-se na forma da Cláusula Quarta. Idêntica obrigação terá(ão) o(s) locatário(s), se não houver acordo para a renovação.

CLÁUSULA SEGUNDA - PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE

As partes convencionam um aluguel mensal de **R$ 600,00 (seiscentos reais)**, acrescido do valor estimado para pagamento do condomínio de **R$ 30,00 (trinta reais)**, perfazendo um total mensal estimado em R$ 630,00 (seiscentos e trinta reais), o qual será reajustado anualmente de acordo com a variação acumulada do IGP-M da FGV, e que deverá ser pago pelo locatário através de depósito bancário em nome do locador, na Caixa Econômica Federal, Agência: [redacted] Conta Poupança: [redacted] Operação: [redacted]

§1º. O não pagamento dos aluguéis e demais encargos da locação até o 5º dia após o vencimento, salvo justificativa fundada, aceita pela administradora do imóvel, ensejará o

acréscimo de multa moratória, ora pactuada em 10% (Dez por cento) sobre o valor da parcela devida, mais juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total da dívida, *atualização monetária e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da dívida, em caso de pagamento extrajudicial*. Havendo necessidade de utilização da via judicial, nos termos do art. 62, inciso II, alínea "d", da Lei nº 8.245/91, fica convencionada a incidência de honorários advocatícios calculados em 20% (vinte por cento) sobre o débito apurado.

§2º. As parcelas vincendas e vencidas serão pagas através de depósito bancário na conta e agência informados anteriormente. A partir do 11º (décimo primeiro) dia de vencimento do aluguel, a pasta do cliente/locador será remetida ao SETOR JURÍDICO para cobrança do crédito e outras medidas cabíveis pertinentes.

§3º. Os aluguéis mensais somente serão recebidos se acompanhados dos documentos originais comprobatórios do pagamento dos demais encargos da locação, relacionados na Cláusula TERCEIRA, e, por se tratarem de obrigações mensais de trato sucessivo, os recibos de pagamentos dos aluguéis somente comprovam a quitação do mês ali declarado, não podendo ser utilizados como provado adimplemento de obrigações referente aos meses anteriores.

CLÁUSULA TERCEIRA - ENCARGOS DE LOCAÇÃO

Além do aluguel mensal, pagará o locatário diretamente aos órgãos arrecadadores, ou por intermédio da administradora do imóvel, em seus respectivos vencimentos e na forma da lei, todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, bem como as contas de água e luz, as despesas de condomínio, se houver, e, se for o caso, o seguro fiança locatício, comprovando, sempre que lhe for exigido, as respectivas quitações. Quando de desocupação e entrega do imóvel, o locatário deverá apresentar os comprovantes de que estão completamente quitadas todas as contas de energia elétrica, água, imposto predial **(IPTU)**, condomínio e taxas que vierem a ser criadas pela prefeitura e que sejam de sua responsabilidade legal ou contratual, correndo a locação até o momento em que forem apresentados os comprovantes mencionados.

§1º. O pagamento do IPTU será proporcional à quantidade de meses utilizados na locação do imóvel.

CLÁUSULA QUARTA- CONSERVAÇÃO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

O(s) locatário(s) se obriga(m) a manter o imóvel locado sempre limpo e a restituí-lo, finda a locação, nas mesmas e perfeitas condições de habitabilidade recebidas, de acordo com o termo de vistoria, correndo exclusivamente por sua conta, todos os reparos tendentes à conservação do imóvel, das suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos e reparos que se fizerem necessários na rede de água e esgoto, bem como as multas que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e regulamentos.

§1º. O recebimento definitivo das chaves pela administradora do imóvel será precedido, obrigatoriamente, por nova vistoria do objeto da locação, para apuração da observância desta cláusula, cabendo ao(s) locatário(s) proceder, às suas expensas, a todos os reparos reputados indispensáveis. Caso o imóvel, suas dependências e utensílios nele existentes, não forem restituídos nas mesmas condições estipuladas nesta cláusula, o aluguel e seus acessórios continuarão a correr, até que o(s) locatário(s) cumpra(m) todas as exigências da Administradora, com base na vistoria referida.

§2º. Fica(m) o(s) locatário(s) igualmente obrigado a comunicar à administradora do imóvel, de imediato, a ocorrência ou ameaça de danos ao objeto deste contrato, provocados por terceiros, ou decorrentes de força maior ou caso fortuito. O descumprimento desta obrigação sujeitará o(s) locatário(s) ao pagamento de multa de 10% (Dez por cento), incidente sobre o valor de um aluguel mensal. Se dá mora na comunicação dos danos resultarem seu agravamento, pagará (ao) o(s) locatário(s) indenização pelas despesas decorrentes.

§3º. Faz parte integrante deste contrato, termo de vistoria do imóvel locado, retratando as condições gerais do imóvel na data de celebração do contrato.

§4º. O(s) locatário(s) que retiverem as chaves do imóvel, após o término do contrato, para a finalidade exclusiva de mandar proceder aos reparos que lhe(s) forem exigidos, terá (ão) o prazo de 15 (quinze) dias para executá-los. O não cumprimento das obrigações no prazo fixado dará à Administradora o direito de entrar na posse do imóvel.

§5º. Caso os reparos exigidos pelo locador, ou pela administradora, não sejam executados dentro de 15 (quinze) dias contados do término do contrato, o(s) locatários obrigam-se a depositar em mãos do locador, ou onde este indicar, o valor correspondente ao orçamento apresentado pelo vistoriador. Não sendo executados os reparos, nem sendo depositado o valor do orçamento apresentado, na forma e no prazo acima fixado, poderão locador, se assim desejar, mandar executar os reparos para o que fica, desde já, autorizado pelo(s) locatário(s), os quais reconhecem como idôneo o orçamento apresentado e de cujo valor total se consideram devedores, autorizando, por conseguinte, a sua cobrança mediante execução judicial.

§6º. Todos os encargos da locação correrão até a execução definitiva dos reparos devidos no imóvel, a ser executados pelo locatário(s) e, subsidiariamente, por execução forçada pela administradora do imóvel, conforme previsto nas cláusulas anteriores.

CLÁUSULA QUINTA - MULTA RESCISÓRIA

Sujeitar-se-á(ão) o(s) locatário(s), além das rescisão contratual de pleno direito e consequente despejo, ao pagamento de multa rescisória de 03(três) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração, sem prejuízo das perdas e danos apurados, caso venha(m) a descumprir qualquer das cláusulas deste contrato e, ainda, quaisquer das disposições legais aplicáveis à espécie (Lei nº 8.245/91), incidindo idêntica penalidade, também, caso o(s) locatário(s) opte(m) por devolver o imóvel até o 6º mês do início do prazo contratual, ou quando a desocupação se dê por força de decisão judicial que decrete o despejo por falta de pagamento.

Proc. 10042/23
Fls. 39
Rubrica

CLÁUSULA SÉTIMA – FORO

Elegemos partes contratantes o foro da Comarca de Diamantina/MG, com exclusão de qualquer outro, para dirimir quaisquer conflitos resultantes dos direitos e obrigações estabelecidos no presente instrumento.

E, por se acharem assim de acordo, firmam as partes o presente contrato de locação, em 2(duas) vias de igual teor, ambas rubricadas por todos.

Diamantina, 23 de maio de 2023.

José Walter da Silva
Locador

Conselho Regional de Odontologia de Minas Gerais
Raphael Castro Mota
Locatário

TESTEMUNHAS:

[redacted]

Marina Pacheco Biancini

[redacted]

Proc. 0011 15
Fls. 38
Rubrica

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/EAB5-0431-0A3F-100F ou vá até o site https://izisign.com.br e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: EAB5-0431-0A3F-100F

Hash do Documento

9D500CC04447BE6EFFB0B56BC646EE5F814F33729AA24F5CF6D0EC0175E1893D

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 25/05/2023 é(são) :

- ☑ Raphael Castro Mota - [redacted] em 25/05/2023 10:32 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital