

CONTRATO CRESS-MG 6ºR/018/2018 QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL – CRESS – 6º REGIÃO E A SENHORA MARY FÁTIMA CORDEIRO GUEDES.

O Conselho Regional de Serviço Social – CRESS-MG 6º R., CNPJ nº17.383.712/0001-30, neste ato representado por sua Presidente, Julia Maria Muniz Restori, RG nº. M – 133221 SSP-MG, CPF nº 618.978.926-91, com sede em Belo Horizonte, na Rua Tupis, 485, sala 502, Centro, Ed. Assumpção, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e, de outro lado, a senhora **Mary Fátima Cordeiro Guedes**, brasileira, casada, técnica em contabilidade, portador da cédula de identidade nº MG-2.544.038 SSP/MG, CPF 519.291.806-59, doravante denominada **LOCADORA**, celebram o presente Contrato, de acordo com as Leis Federais nºs. 8.245 de 18 de outubro de 1991 e nº. 8.666/93, de 21 de junho de 1993 e alterações posteriores, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

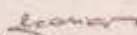
O imóvel objeto desta locação, destinado exclusivamente para fins de funcionamento do Almojarifado do Conselho Regional de Serviço Social – CRESS 6ª Região -, localiza-se na Rua Tupis, nº 485, sala 203 - Edifício Assumpção – Belo Horizonte/MG.

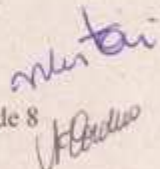
Parágrafo único. Em razão do locatário já se encontrar na posse do imóvel, tendo em vista a existência de contrato de locação posterior e que já fora aditivado por 60 meses de acordo com a Lei 8666/90, não há que se falar em entrega das chaves.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DE LOCAÇÃO

O prazo de locação compreende o período de 01 (um) ano. Com início em 08 de novembro de 2018 e com término em 07 de novembro de 2019, nos termos do § 3º do art. 57 da Lei nº 8.666/93.

O término deste Contrato ocorrerá independentemente de qualquer aviso, notificação, interpelação judicial ou extra judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação, que deverá ser feita conforme propedêutica do § 2º do art. 57 da Lei nº 8.666/93.


Michelle Araújo Rodrigues
Assessora Jurídica - OABMG 87.349
CRESS 6ª Região


Página 1 de 8

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DO CONTRATO, FORMA DE PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES PARA REAJUSTAMENTO

O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, mensalmente, até o dia 27 (vinte e sete) do mês corrente, a importância de R\$380,00 (trezentos e oitenta reais), em moeda corrente, totalizando R\$ 4.560,00 (quatro mil, quinhentos e sessenta reais) o valor deste Contrato de Locação.


O pagamento do valor do aluguel será realizado através de contra a apresentação de recibo que não deverão conter rasuras ou emendas, sendo que a exibição apenas do último deles, em nenhuma hipótese, quita débitos anteriores porventura existentes.

O LOCATÁRIO deverá quitar nas datas de seus vencimentos os encargos locais de condomínio, água, luz, IPTU e outras taxas que venham a recair sobre o imóvel, podendo o LOCADOR em caso da constatação de inadimplência dos mesmos, lançar os respectivos valores para serem pagos juntamente com o aluguel, com exceção das obrigações do Locador previstas no art. 22 da Lei 8.245/91.

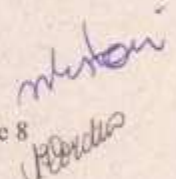
O LOCATÁRIO se obriga a pagar proporcionalmente aos meses de locação os encargos anuais locais mencionados no parágrafo terceiro desta Cláusula.

Compete ao LOCATÁRIO manter a ligação de luz e água, em seu nome, junto às concessionárias, bem como pagar as respectivas despesas e promover o desligamento e quitação de todos os débitos, inclusive consumo final, na época da devolução do imóvel, sob pena de se responsabilizar-se por eventuais ônus oriundos do descumprimento desta cláusula.

A falta de pagamento, nas datas de seus respectivos vencimentos, de aluguéis e/ou acessórios da Locação, por si só constituirá o LOCATÁRIO em mora, independente de qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, bem como será cobrada multa moratória correspondente a 10% (dez por cento) do débito, não podendo, nos termos do art. 416 do Código Civil Brasileiro, eximir-se, sob qualquer pretexto, dessa pena contratual, acrescida de correção monetária diária segundo os indexadores governamentais oficiais vigentes à época e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.


Michelle Araújo Rodrigues
Assessora Jurídica - OAB/MG 87.349
CRESS 8ª Região

Página 2 de 8



O pagamento do aluguel, após a data do vencimento, será acrescido também de honorários advocatícios, caso a cobrança seja feita por advogado (a) contratado (a) pelo LOCADOR, ainda que não tenha iniciado o procedimento judicial, à razão de 20% (vinte por cento) do total do débito.

§1º Se por algum motivo ou circunstância o LOCADOR conceder qualquer desconto ou concordar em receber qualquer pagamento fora dos prazos mencionados neste contrato, tal fato só poderá ser entendido como mera liberalidade, incapaz de modificar, invalidar ou prejudicar o valor mensal locativo e o rigor dos prazos contratuais.

§2º. O aluguel mensal poderá ser reajustado a cada 12 (doze) meses, com base na taxa obtida da média aritmética acumulada nos últimos 12 (doze) meses anteriores ao último mês de vigência do contrato (IGPM/FGV) ou seu substitutivo.

§3º. Para que seja efetuado o reajuste anual previsto no parágrafo anterior, o LOCADOR deverá, até 30 (trinta) dias antes do vencimento dos 12 (doze) meses vigentes, solicitar por escrito, o reajuste previsto no parágrafo décimo desta Cláusula.

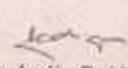
§4º. Imposto de Renda Retido na Fonte: Havendo incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte sobre o aluguel pago pelo LOCATÁRIO, obriga-se este a entregar no início de janeiro de cada ano o respectivo comprovante de retenção, nos termos da Legislação Fiscal.

CLÁUSULA QUARTA - DA RUBRICA ORÇAMENTÁRIA

A despesa com a execução deste Contrato correrá por conta da Dotação Orçamentária nº.6.2.2.1.1.01.04.03.004.004, objeto de gasto em Locação de Bens Móveis e Imóveis.

CLÁUSULA QUINTA - DA DESTINAÇÃO E USO DO IMÓVEL

O imóvel locado destina-se, conforme Cláusula Primeira deste Instrumento, ao funcionamento do Almojarifado do CRESS 6ª Região, não podendo o LOCATÁRIO mudar a sua destinação sem prévio e expresso consentimento do LOCADOR.


Michelle Araújo Rodrigues
Assessora Jurídica - OAB/MG 87.349
CRESS 6ª Região

Página 3 de 8
Michelle

Não poderá o LOCATÁRIO ceder ou transferir os direitos oriundos do presente Contrato, bem como sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem prévio e expresso consentimento do LOCADOR.

§1º. O LOCATÁRIO declara estar ciente das disposições do condomínio, sua Convenção e Regulamento Interno e se obriga, por si, seus prepostos e, em nome do LOCADOR, a cumprir-los integralmente, sob pena de responder pelas cominações legais, conseqüentes da inadimplência, além de cometer infração contratual.

§2º. O LOCATÁRIO declara estar ciente das condições físicas do imóvel e que cabe a este tomar as providências necessárias para adaptá-lo à finalidade para a qual o alugou, por sua conta, risco e responsabilidade, ficando o LOCADOR isento de qualquer indenização ou responsabilidade, inclusive no que diz respeito à concessão do Alvará de Licença para Funcionamento junto à Prefeitura Municipal, sendo que, ao final do Contrato, o imóvel deverá ser entregue conforme o Laudo de Vistoria.

§3º. Todos os avisos, comunicações, circulares, intimações e quaisquer documentos endereçados ao LOCADOR deverão ser imediatamente entregues ao LOCATÁRIO sob pena de responsabilidade civil, bem como multas, juros, custas e quaisquer outros acréscimos que acaso possam ser exigidos do destinatário.

§4º. Fica facultado ao LOCADOR, procurador ou preposto desta, vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário, no horário das 13h00min às 19h00min, desde que previamente comunicado ao LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SEXTA - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

O LOCATÁRIO informa que o imóvel se encontra em perfeito estado de limpeza, conservação e funcionalidade, e obriga-se pela sua conservação, trazendo-o sempre em bom estado de higiene e limpeza, responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago causado por si, seus dependentes e visitantes, obrigando-se, ainda, a restituí-lo, quando da rescisão do Contrato, em idênticas condições que lhe foram entregues. Sendo necessária a substituição de qualquer aparelho ou peça das instalações, fica entendido que essa substituição se fará por conta do LOCATÁRIO e por outra da mesma qualidade e dimensão, de forma a ser entregue o imóvel, quando devolvidas às chaves, em condições de ser novamente alugado, sem que, para isso, sejam necessárias quaisquer despesas por parte do LOCADOR.

Michelle Araújo Rodrigues
Michelle Araújo Rodrigues
Assessora Jurídica - OAB/MG 87.349
CRESS 6ª Região

Página 4 de 8

Michelle
Arújo

§1º. O LOCATÁRIO está ciente que é terminantemente proibido fazer furos ou uso de pregos e parafusos em paredes, azulejos, cerâmicas, pisos, portas e janelas, assim como nas partes externas do imóvel. É igualmente vedado estocar, guardar ou manter substâncias, materiais ou equipamentos explosivos ou que exalem mau cheiro. Caso qualquer azulejo seja perfurado, o mesmo deverá ser substituído por material igual ao original, principalmente no tocante a qualidade e cor, ficando ainda o LOCATÁRIO, quando impossível for a substituição do(s) azulejo(s) perfurado(s), responsável pela recolocação de toda a parte azulejada que se fizer necessária para a perfeita recuperação do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS REPARAÇÕES E BENFEITORIAS

Sem prévia autorização do LOCADOR, por escrito, não poderá ser introduzida qualquer modificação e benfeitoria no imóvel locado, sob pena de constituir infração contratual, podendo, inclusive, ser causa de rescisão do presente contrato e despejo, independente da obrigação de o LOCATÁRIO restituir o imóvel nas condições originais.

§1º. Para que sejam realizadas alterações, adaptações e/ou benfeitorias no imóvel, o LOCATÁRIO só poderá efetua-las com autorização expressa e antecipada do LOCADOR, com antecedência de 30 (trinta) dias.

§2º. Quando da autorização, deverão estar claras entre as partes, se estas benfeitorias serão descontadas dos valores previstos em locação ou convertidas em períodos de locação isentos de taxa, ou ainda não terão direito a retenção, indenização ou remoção das mesmas, quando findo o Contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DA ALTERAÇÃO

A alteração de quaisquer das disposições estabelecidas neste Contrato, somente se reputará válida se tomada nos termos da Lei, e expressamente em Termo Aditivo, que ao presente se aderirá, passando a fazer parte integrante deste Instrumento.

CLÁUSULA NONA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

As sanções administrativas pela inexecução total ou parcial do Contrato o CRESS – 6ª Região poderá, garantido à defesa prévia, aplicar ao LOCADOR, as penalidades previstas no art. 87 da Lei nº. 8.666/93.

§1º. Serão cobradas as seguintes multas:

Michelle
Michelle Araújo Rodrigues
Assessora Jurídica - OAB/MG 87.348
CRESS 6ª Região

Página 5 de 8

Michelle
Araújo

- I – 0,2% ao dia, sobre o valor do aluguel mensal contratado, no caso de atraso na assinatura do Contrato ou entrega das chaves, até o limite de 10% (dez por cento) sobre o valor total do Contrato;
- II – 0,2% ao dia, sobre o valor do aluguel mensal, até o limite de 10% (dez por cento) sobre o valor total contratado, em caso de problemas ocorridos no imóvel, em decorrência de vícios ou defeitos anteriores à locação, de responsabilidade do LOCADOR, sem solução de causa dentro do prazo máximo de 15 (quinze dias), contados a partir da notificação feita pelo LOCATÁRIO;
- III – 10% (dez por cento) sobre o valor total contratado no caso de desistência do aluguel – será considerada desistência, quando o LOCADOR não assinar o Contrato ou assina-lo, mas não proceder a entrega das chaves;

§2º. A multa prevista no inciso I será descontada quando da apresentação do primeiro recibo e/ou nota fiscal; quanto à definida no inciso II, será descontada quando da apresentação da fatura relativa ao mês em que tiver ocorrido o problema.

§3º. Ocorrido qualquer problema de responsabilidade do LOCADOR, sem solução de causa dentro do prazo previsto no inciso II do parágrafo primeiro, será sobrestado o pagamento até a sua solução definitiva.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o presente Contrato conforme os motivos seguintes:

- I - Por ato unilateral, escrito, do LOCATÁRIO, nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII, do art. 78, da Lei nº 8666/93;
- II – amigavelmente, por acordo das partes, mediante formalização de aviso prévio com antecedência mínima de 30 (trinta dias), não cabendo indenização a qualquer uma das partes, resguardando o interesse público;
- III – judicialmente, nos termos da legislação vigente;

§1º. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o(a) LOCADOR reaver o imóvel alugado, salvo se motivado por infração contratual. O LOCATÁRIO, todavia, poderá devolvê-lo, pagando multa rescisória de 10% (dez por cento) sobre a somatória dos aluguéis que restarem até o fim do Contrato.

Michelle
Michelle Araújo Rodrigues
Assessora Jurídica - OAB/MG 87.349
CRESS 6ª Região

Página 6 de 8
Michelle
Assessoria

§2º. Estando o presente Contrato prorrogado, nos termos dos § 2º e § 3º do art. 57 da Lei nº 8.666/93, qualquer das partes poderá denunciá-lo, desde que notifique a outra, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Para devolução do imóvel e rescisão do respectivo contrato de locação, o LOCATÁRIO deverá observar os seguintes procedimentos:

1 - Fazer notificação prévia de entrega do imóvel nos termos previstos no Contrato de Locação e na Lei do Inquilinato.

2 - Agendar, junto ao LOCADOR, vistoria no imóvel com antecedência mínima de 10 dias, que poderá ser realizada entre segunda-feira e sexta-feira, das às 13h30min horas às 18 horas, com a presença do LOCATÁRIO ou seu representante. No momento da vistoria o imóvel deverá estar totalmente desocupado e com água e energia elétrica ligadas.

3 - O imóvel e seus acessórios deverão ser restituídos no estado e nas mesmas condições que foram entregues ao LOCATÁRIO.

§1º. Caso sejam verificadas pendências a serem corrigidas no imóvel na vistoria realizada, o LOCATÁRIO deverá resolvê-las e, posteriormente, agendar nova vistoria de conferência para então entregar as chaves do imóvel ao LOCADOR, apresentando, neste momento, último recibo pago e certidão de adimplência com o Condomínio, firmada pelo síndico, as guias originais do IPTU quitadas, relativas ao período da Locação, as 03 últimas contas pagas de COPASA e CEMIG, bem como os respectivos consumos finais, xérox das guias de Taxa de Incêndio, relativo ao período da locação (nos casos de locações não-residenciais ou comerciais) e efetuando o pagamento de aluguéis e multas contratuais, se houver.

§2º. Fica acordado entre as partes que os aluguéis e demais encargos contratuais serão devidos até a efetiva devolução do imóvel sem pendências, conforme Contrato e Laudo de Vistoria celebrado.

§3º. É facultado ao LOCADOR receber o imóvel com as pendências apuradas na vistoria para fazer os respectivos orçamentos, que deverão ser pagas pelo LOCATÁRIO. O não ressarcimento por parte do LOCATÁRIO destes orçamentos autorizará a sua respectiva cobrança extra e/ou

Caro
Michelle Araújo Rodrigues
Assessoria Jurídica - OAB/MG 87.348
CRESS 6ª Região

Página 7 de 8

Mustari
M. Bordin

judicial, servindo de título hábil as notas e orçamentos feitos, ainda que o serviço não tenha ainda sido executado pelo LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Fica acordado entre as partes que qualquer citação, intimação ou notificação, poderá ser feita mediante correspondência com aviso de recebimento e-mail, fac-símile, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, tudo isto de acordo com o item IV do artigo 58 da Lei nº 8.245 de 18/10/91.

Caberá ao Setor Administrativo-Financeiro do CRESS/MG, o acompanhamento de todas as Cláusulas do presente Contrato, respondendo por qualquer questão referente a esta Locação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO

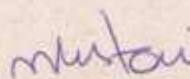
Parágrafo único. O LOCATÁRIO providenciará a publicação deste Contrato na Imprensa Oficial em forma resumida, em obediência ao disposto no parágrafo único do art. 61 da Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO

Parágrafo único. Fica eleito o foro da Justiça Federal de Belo Horizonte para dirimir qualquer dúvida na aplicação deste Contrato e renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

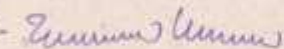
Assim, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento particular de Contrato de Locação, em 03 vias de igual forma e teor, para as finalidades de direito, perante as testemunhas abaixo.

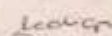
Belo Horizonte, 29 de outubro de 2018.


Julia Maria Muniz Restori
CRESS nº 3696
Presidente do CRESS 6ª Região


Mary Fátima Cordeiro Guedes
Locadora
CPF 519.291.806-59

Testemunhas:

1- 

CPF: 301.333.436-18 

Michelle Araújo Rodrigues
Assessora Jurídica - OABMG 87.349
CRESS 6ª Região

2-

CPF:

Página 8 de 8