

CONTRATO ADMINISTRATIVO

CONTRATO QUE ENTRE SI
CELEBRAM, O CONSELHO REGIONAL
DE ECONOMIA DA 5ª REGIÃO/BA -
LOCADOR E MG FINANCEIRA LTDA -
LOCATÁRIO.

CONSELHO REGIONAL DE ECONOMIA DA 5ª REGIÃO/BA – CORECON/BA,
Autarquia Federal, com sede na Rua Frederico Simões, 98, Edf. Advanced Trade
Center, Salas 505/510 – Caminho das Árvores, Salvador-BA, inscrito no CNPJ.
sob o nº 42186866/0001-89 neste ato representado por seu Presidente Econ
Fernando Baptistella Fernandes, brasileiro, casado, economista, CORECON/BA
no. 6336, doravante denominado **LOCADOR** e **MG FINANCEIRA LTDA**, pessoa
jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 32.033980/0001-15, com
sede na Av. Antônio Carlos Magalhães, 3259, Centro Empresarial Aurélio Leiro,
sala 1203, Brotas, Salvador-BA, CEP: 40.280-000, neste ato representada por
seus sócios, Sr. **Guilherme do Rosário Santos**, brasileiro, solteiro, empresário,
CPF no. 067.784.515-48, residente e domiciliado nesta Capital na Rua Sete de
Setembro, nº 45, bairro Capelinha, Salvador-BA, CEP: 40.393-280 e Sr. **Marlon
Jesus de Santana**, brasileiro, solteiro, empresário, CPF no. 062.723.465-81,
residente e domiciliado nesta Capital na Rua das Pitangueiras, nº 50, bairro
Capelinha, Salvador-BA, CEP: 40.393-440, doravante denominado simplesmente
LOCATÁRIO, resolvem celebrar o presente Contrato de Locação de Imóvel para
fins comerciais, que será regido pela Lei n. 8.666, de 21/06/93 e suas alterações
posteriores e, supletivamente, pelos princípios da teoria geral dos contratos e
pelas disposições de direito privado e, ainda, pelas cláusulas e condições a seguir
delineadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação comercial da sala de número 104,
integrante do Edifício Empresarial Ômega, situado a Avenida Tancredo Neves, no.
1.283, Caminho das Árvores, Salvador – Bahia, com inscrição no Censo Imobiliário
Municipal n. 426.774 e três vagas de garagem para guarda de veículos designadas
pelos nºs. 24, 45 e 46.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA JUSTIFICATIVA



2.1. A presente contratação é realizada após deliberação já realizada em Plenária, respeitadas as normas internas e legislação pátria, estando o seu referido valor mensal de acordo com aquele praticado no mercado imobiliário, consoante atestado em processo administrativo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA SUJEIÇÃO DAS PARTES

3.1. As partes declaram-se sujeitas às normas previstas na Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações ulteriores e, supletivamente, pelos princípios da teoria geral dos contratos e pelas disposições de direito privado, bem como, pelas cláusulas e condições deste Contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO

4.1. O prazo de locação é de 30 (TRINTA) meses, começando vigorar em 01 de março de 2021 e a findar impreterivelmente em 01 de setembro de 2023, data em que o LOCATÁRIO obriga-se a entregar o imóvel ora locado, limpo, livre e desocupado de pessoas e coisas, e nas mesmas condições em que foi locado.

Parágrafo Primeiro: Fica justo e acertado entre as partes que se o LOCADOR não tiver interesse em renovar e ou prorrogar o presente contrato, findo o prazo de locação estabelecido, o mesmo deverá se pronunciar por escrito e com antecedência mínima de 02 (dois) meses.

Parágrafo Segundo: Findado o prazo de locação deste contrato, caso o LOCADOR não se expresse contrário à sua renovação, o LOCATÁRIO, se assim quiser, poderá renovar o presente contrato mediante assinatura de novo instrumento. Para tanto é necessário que o LOCATÁRIO esteja em dia com as obrigações aqui assumidas e haja a concordância das partes no tocante às obrigações avençadas.

Parágrafo Terceiro: Findo o prazo inicial de 12 meses de locação, não havendo interesse na continuidade da relação contratual por parte do LOCATÁRIO, este poderá efetuar a entrega do imóvel, sem a incidência de multa, desde que todas as despesas atreladas ao imóvel e objeto deste instrumento estejam quitadas.

CLÁUSULA QUINTA – DO ALUGUEL

5.1. O valor mensal do ALUGUEL é de R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais), devendo o valor do IPTU, em caso de cobrança pela prefeitura, TRSD e taxa condominial serem arcados diretamente pelo LOCATÁRIO, sendo o pagamento do

aluguel através de depósito bancário na Conta Corrente número 295318-8 do Banco do Brasil, Agência 2976-9, no dia 01 de cada mês, vencendo o primeiro aluguel dia 01 de abril de 2021, o segundo 30 (trinta) dias após e assim sucessivamente até o término da vigência do presente contrato.

Parágrafo Primeiro: A eventual tolerância em qualquer atraso ou demora no pagamento dos aluguéis, impostos, taxas, seguro, ou demais encargos de responsabilidade do LOCATÁRIO, em hipótese alguma poderá ser considerada como modificação das condições do contrato, que permanecerão em vigor para todos os efeitos.

Parágrafo Segundo: No ato da assinatura do presente contrato, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR mediante depósito bancário na conta poupança Banco do Brasil, Agência 2976-9, poupança n. 1040-5, a quantia de R\$ 8.700,00 (oito mil e setecentos reais) correspondente ao pagamento de 03 (três) meses de CAUÇÃO, que serão devolvidos no fim do contrato após a realização de vistoria do imóvel e entrega de chaves, corrigida e atualizada utilizando-se Índice de correção da caderneta de poupança, ou retidos para compensação em caso de avarias no imóvel, débitos de IPTU, TRSD, Condomínio ou concessionárias, sem prejuízo da incidência de multa contratual.


Parágrafo Terceiro: Na hipótese de inadimplência, o valor do aluguel será acrescido de multa de 10% (dez por cento) e juros de 0,05 (zero ponto zero cinco por cento) ao dia, incidente sobre o montante devido.

Parágrafo Quarto: Se o pagamento vier a ser efetuado após o vencimento de que trata o parágrafo segundo supra, deverá ser aplicada a correção monetária oficial até a data do efetivo pagamento.

Parágrafo Quinto: O descumprimento de quaisquer das cláusulas do presente contrato ensejará o pagamento de multa equivalente a 02 alugueis, sem prejuízo do ressarcimento pelos prejuízos causados e das penalidades estabelecidas nos parágrafos segundo e terceiro desta cláusula.

CLÁUSULA SEXTA – DOS ENCARGOS E IMPOSTOS

6.1. Além do pagamento do aluguel, o LOCATÁRIO pagará á título de encargos da locação às despesas decorrentes do consumo de Energia Elétrica, Água, Condomínio, Taxa de Esgoto, TRSD e IPTU proporcional ao período de uso do imóvel.

Parágrafo Primeiro: O LOCATÁRIO compromete-se a realizar a transferência de titularidade das contas de Água e Energia Elétrica, devendo apresentar protocolo de 



solicitação perante a EMBASA e COELBA aos proprietários do imóvel em até 10 dias úteis após o início da locação.

Parágrafo Segundo: Findo o prazo final de vigência do presente contrato, ou quando da entrega do imóvel ora locado, o LOCATÁRIO deverá apresentar aos proprietários do imóvel todos os recibos de Água, Energia Elétrica, TRSD e IPTU pagos durante a vigência do contrato de locação, ou na falta deste uma declaração de quitação emitida pelas empresas competentes.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS REAJUSTES

7.1. Em caso de assinatura de novo contrato, o valor do aluguel deverá ser mensurado a cada período de 12 (doze) meses, nos termos da legislação vigente, considerando a valorização ou depreciação do metro quadrado da área locada, inexistindo variação inferior ao IGPM-FGV acumulado no período, ou no caso de extinção deste, outro índice que venha a substituí-lo, desde que expresso e permitido por Lei, estabelecendo-se, assim, um equilíbrio contratual/financeiro entre as partes.

Parágrafo Primeiro: As partes, já devidamente qualificadas, têm entre si justo e acordado, que se em virtude da Lei subsequente vier a ser admitida a correção do valor de aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, a correção do aluguel passará a ser feita no menor prazo que for permitido pela Lei Posterior.

Parágrafo Segundo: As partes declaram acordar que qualquer reajuste pactuado não será inferior ao IGPM-FGV acumulado no período.

CLÁUSULA OITAVA – DOS FINS DA LOCAÇÃO E NORMAS

8.1. O imóvel ora locado destina-se exclusivamente para fins COMERCIAIS e tal destinação não poderá ser alterada pelo LOCATÁRIO, que dele usará de forma a não prejudicar as condições estruturais, estéticas e de segurança do imóvel. E em nenhuma hipótese comprometer a moralidade, os bons costumes ou infringir o direito de vizinhança.

Parágrafo Primeiro: Durante a sua visita ao imóvel, o LOCATÁRIO tomou conhecimento dos hábitos e Regulamento do Edifício, não podendo desta forma, alegar futuramente que o imóvel locado não serve para o fim contratual a que se destina.



Parágrafo Segundo: O LOCATÁRIO deverá cumprir, no que se refere ao condomínio, todas as disposições regulamentares existentes; ou que venha a ser criada em regulamento ou outros instrumentos, os quais declaram conhecer ou obriga-se a deles tomar conhecimento, se for o caso.

Parágrafo Terceiro: O LOCATÁRIO não poderá sublocar, ceder, promover comodato, ou emprestar a terceiros, o imóvel locado, no todo ou em parte, ou transferir o presente contrato.

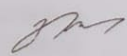
Parágrafo Quarto: A sublocação, a promoção de comodato, o empréstimo total ou parcial do imóvel ora locado, a cessão ou transferência do presente contrato, constitui infração ilegal grave e darão motivos para a rescisão do presente contrato com conseqüente pedido de despejo, sem notificação prévia.

CLÁUSULA NONA – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL E ENTREGA DAS CHAVES

9.1. O LOCATÁRIO declara ter vistoriado o imóvel ora locado e constatado "in-loco" que se trata de um imóvel em perfeitas condições, com pintura em bom estado; e com todas as suas dependências em perfeito estado de conservação e uso, acessórios dos sanitários, portas e janelas, em perfeito estado de conservação e uso; as instalações de água e esgoto em normal estado de funcionamento sem vazamento ou obstruções, as instalações elétricas em perfeito estado de funcionamento, sem curtos circuitos, obrigando-se a tudo devolver nas mesmas condições em que agora o recebe, salvo consentimento expresso do LOCADOR em recebê-lo com quaisquer alterações, o que poderá fazer por mera liberalidade.

Parágrafo Primeiro: Após a data de assinatura do instrumento, qualquer dano que ocorrer no imóvel ora locado, como também nos acessórios do imóvel e que necessite de conserto, reparo e ou substituição dos mesmos, terão suas despesas por conta exclusiva do LOCATÁRIO, salvo se danos estruturais ocultos quando da avaliação do bem.

Parágrafo Segundo: Se nos primeiros 05 (cinco) dias úteis seguintes à desocupação do imóvel e entrega das chaves, o LOCATÁRIO não tiver executado os concertos e/ou reparos necessários no imóvel e seus acessórios a fim de deixá-lo no estado em que se encontrava no início da locação, o LOCADOR poderá de logo efetuar-los, independentemente de autorização do LOCATÁRIO, que ficará automaticamente obrigado a reconhecer como necessárias às despesas feitas com aquela finalidade, de cujo custo total expressamente se confessa devedor pelo montante total, pelo que autoriza sua cobrança mediante acordo, compensação na caução e/ou aplicação de procedimento judicial adequado.



Parágrafo Terceiro: A entrega das chaves para vistoria, depois de desocupado o imóvel, não exonera o LOCATÁRIO, seus herdeiros e sucessores das obrigações, inclusive quanto ao pagamento do aluguel. Essa exoneração só se verificará em face da assinatura do termo de rescisão do contrato comprovada a quitação de todas as obrigações, depois da pintura interna e externos do imóvel e de reparados ou indenizados os danos porventura existentes de responsabilidade do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA – DOS DANOS

10.1. O LOCADOR não responderá em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer o LOCATÁRIO em razão de derramamento de líquido, água de rompimento de canos, de chuvas, de abertura de torneiras, defeitos de esgotos e fossas, incêndio, arrombamentos, roubos, furtos, casos fortuitos ou de força maior.

Parágrafo Primeiro: Ocorrendo infiltração de água ou esgoto no imóvel o LOCATÁRIO deverá de imediato comunicar ao LOCADOR, para que este tome as providências cabíveis para sanar o fato, desde que a ocorrência não seja causada pelo LOCATÁRIO, seus prepostos ou empregados.

Parágrafo Segundo: Ocorrendo infiltração de água ou esgoto do imóvel vizinho para o imóvel locado, deverá o LOCATÁRIO, de imediato, tomar as providências cabíveis junto ao provocador do dano, no sentido de sanar o fato, comunicando ao LOCADOR a ocorrência em imediato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DOS MATERIAIS INFLAMÁVEIS E CORRENTE ELÉTRICA

11.1. No imóvel ora locado não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos, sob pena de o LOCATÁRIO tornar-se responsável pelas perdas e danos que causar.

Parágrafo Único: É de total responsabilidade do LOCATÁRIO testar as correntes elétricas das tomadas do imóvel objeto deste contrato antes de ligar qualquer aparelho elétrico eletrônico. O LOCADOR não se responsabilizara por qualquer dano advindo de alterações de correntes de 110 ou 220 v.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS BENFEITORIAS E MODIFICAÇÕES

12.1. Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel sem autorização prévia e escrita do LOCADOR. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao imóvel,



renunciando o LOCATÁRIO, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, sem prejuízo da obrigação de devolução do bem nas mesmas condições em que o mesmo foi entregue no início da locação.

Parágrafo Único: As benfeitorias introduzidas no imóvel pelo LOCATÁRIO poderão ser retiradas findo o prazo de locação, desde que sua retirada não afete a estrutura, características e/ou a estética do imóvel, e este seja devolvido ao LOCADOR da mesma forma recebida pelo LOCATÁRIO. Cabendo, neste caso, ao LOCATÁRIO fazer a reposição por sua conta e responsabilidade.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA EM CASO DE VENDA

13.1. Desejando o LOCADOR vender o imóvel e, não tendo o LOCATÁRIO interesse na compra, renunciado seu direito de preferência, seja qual for o motivo ou, ainda, se o LOCATÁRIO silenciar-se, poderá o LOCADOR, anunciar o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS SITUAÇÕES DE ABANDONO DO IMÓVEL

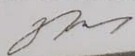
14.1. Fica o LOCADOR desde já autorizado a ocupar, independentemente de ação ou medida de imissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas ou disposições legais, o imóvel, objeto do presente contrato, caso venha a ser abandonado pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS SITUAÇÕES DE DESAPROPRIAÇÃO

15.1. Ocorrendo a desapropriação do imóvel ora locado, objeto do presente contrato de locação, o LOCADOR, ficará exonerado de toda e qualquer responsabilidade decorrente do mesmo, restando ao LOCATÁRIO a faculdade de agir contra o poder expropriante.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA RESCISÃO

16.1. Além das causas previstas, constituem motivos de rescisão de pleno direito do presente contrato, as seguintes faltas: **A)** Falta de pagamento dos alugueis e ou encargos da locação dentro do prazo fixado no presente contrato; **B)** Desapropriação do imóvel locado ou sinistro que impeça seu uso; **C)** Abandono do imóvel ou descaso manifesto do LOCATÁRIO pela conservação do imóvel locado; **D)** Se o imóvel locado for posto a venda e o LOCATÁRIO renunciando o seu direito de preferência, impedir a vistoria do bem locado e visita por parte do LOCADOR,



seus mandatários ou pessoas expressamente autorizadas; E) transcurso do prazo de vigência sem assinatura de Aditivo Contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS PENALIDADES

17.1. Fica estipulada a multa equivalente a 03 (três) meses de aluguel, vigente na época da infração, na qual incorrerá à parte que infringir quaisquer das cláusulas, deste instrumento, em especial no que se refere à sua rescisão antes do prazo final da locação.

Parágrafo Único: O pagamento da multa não exime o LOCATÁRIO das demais obrigações aqui determinadas, em especial no tocante ao ressarcimento por danos causados, pagamentos de alugueis, tributos, contas de concessionários ou taxas condominiais devidas.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS COBRANÇAS JUDICIAIS

18.1. Tudo quanto for devido em razão deste contrato e não comportar a forma sumária será cobrado pelo processo executivo, sem prejuízo da ação ou procedimento judicial ou extrajudicial de rito expedido no Foro de Salvador, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. No caso de ação judicial, correrão ainda por conta do devedor, além da multa contratual e todas as despesas judiciais ou extrajudiciais que se verificarem, os honorários do advogado que o credor constituir para garantia de seus direitos, numa base de 20% (vinte por cento) sobre o valor das condenações, reduzidas estas para 10% (dez por cento) sobre a dívida, se ela for liquidada amigavelmente, sem procedimento judicial.

Parágrafo Único: A intimação de qualquer uma das partes integrantes deste contrato, seja na condição de LOCADOR ou LOCATÁRIO, implica na ciência das demais, não se fazendo necessária a intimação de todas as partes, tendo em vista que o intimado possui poderes para dirimir sobre tais assuntos, sem prejuízo de ação de regresso em relação aos demais.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA

19.1. As partes elegem o foro da Comarca de Salvador-Ba, como único e preferencial renunciando expressamente qualquer outro por mais privilegiado que seja para dirimir qualquer dúvida ou litígios decorrentes deste Contrato. Comprometendo-se a fazerem o presente contrato sempre bom, firme e valioso.





E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma para uma só finalidade, na presença das testemunhas, para que produza seus devidos e legais efeitos.

Salvador, 24 de fevereiro de 2021.

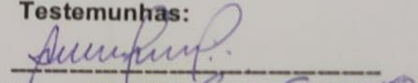


LOCADOR

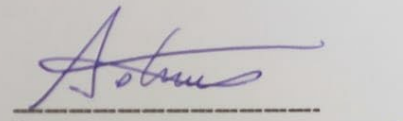
Guilherme do Rosário Santos
MG FINANCEIRA LTDA
SÓCIO: Guilherme do Rosário Santos
(LOCATÁRIO)

Marlon Jesus de Santana
MG FINANCEIRA LTDA
SÓCIO: Marlon Jesus de Santana
(LOCATÁRIO)

Testemunhas:



Nome Proença Pires Sacramento
C.P.F. 444.466.405-34



Nome
C.P.F. 015.288.445-99