



**CONTRATO 012/2023**

**TERMO DE CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º 012/2023, que entre si celebram o CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DA BAHIA – CRO/BA, e a ITS TELECOMUNICAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita regularmente no CNPJ sob n.º 08.772.214.0001/98, localizada na Rua Soldado Luís das Virgens, n.º 111, 5º quinto andar, Edifício Liz Corporate, Caminho das Árvores, CEP: 41.820-560, SalvadorBahia.**

O **CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DA BAHIA**, situado na Rua Soldado Luiz Gonzaga das Virgens n.º111, Edf. Liz Corporate, 13ºandar – Caminho das Árvores, Salvador - BA, 41.830-560. Telefone: (71) 3114-2527, inscrito no CNPJ sob o n.º 15.246.655/0001-11, neste ato representado por seu Presidente Dr. Marcel Lautenschlager Arriaga, cirurgião dentista CRO 5172, CPF: 003.028.768-55, RG: 8633122 – SSP-BA, a seguir denominado(a) simplesmente **SUBLOCATÁRIO**, e, do outro lado a empresa **ITS TELECOMUNICAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita regularmente no CNPJ sob n.º 08.772.214.0001/98, localizada na Rua Soldado Luís das Virgens, n.º 111, 5º quinto andar, Edifício Liz Corporate, Caminho das Árvores, CEP: 41.820-560, SalvadorBahia, neste ato representada pelo Senhor **DANIEL CRISÓSTOMO MONTEIRO LANDIM**, brasileiro, divorciado, portado do RG n.º 05.871.845-15 SSP/BA e inscrito no CPF sob n.º 610.491.665-15, com endereço para correspondência o mesmo acima indicado, doravante designado **SUBLOCADOR**, tendo em vista o que consta do Processo Administrativo n.º 019/2023 e inexigibilidade de Licitação 001/2023, resolvem firmar o presente **TERMO DE CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO DE IMÓVEL**, fundamentado na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, conforme Cláusulas e condições seguintes:

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO**

1.1 Por força deste CONTRATO, o SUBLOCADOR dá em locação ao SUBLOCATÁRIO o imóvel situado a **Rua Soldado Luis Gonzaga das Virgens, 111, sala 901, Caminho das Arvores, Salvador, Bahia, CEP 41.820-560.**

**2. CLÁUSULA SEGUNDA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO SUBLOCADOR**

2.1 O SUBLOCADOR obriga-se a:

- 2.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- 2.1.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 2.1.3 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 2.1.4 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 2.1.5 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 2.1.6 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- 2.1.7 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

Diego Henrique C. Silva  
Assessoria Jurídica  
Advogado - OAB/BA 59.110



### 3. CLÁUSULA TERCEIRA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

#### 3.1 O SUBLOCATÁRIO obriga-se a:

- 3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 3.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 3.1.3 Realizar, junto com o SUBLOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel;
- 3.1.4 Manter o imóvel sublocado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 3.1.5 Restituir o imóvel, finda a sublocação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.
- 3.1.6 Comunicar ao SUBLOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do SUBLOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 3.1.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do SUBLOCADOR;
- 3.1.9 Comunicar ao SUBLOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.10 Entregar imediatamente ao SUBLOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao SUBLOCATÁRIO;
- 3.1.11 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

### 4. CLÁUSULA QUARTA: DO PRAZO, VALOR, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO

- 4.1 O prazo desta sublocação é de 12 (doze) meses, contados da data **01.04.2023**.
- 4.2 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo.
- 4.3 Fica fixado em **R\$ 14.840,00 (quatorze mil, oitocentos e quarenta reais)** o valor mensal do aluguel, além de **R\$ 2.710,00 (dois mil setecentos e dez reais)**, referente a taxa condominial e pagável até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencido.
- 4.4 Pagará, ainda, o SUBLOCATÁRIO juntamente com o recibo do aluguel ao SUBLOCADOR, mediante apresentação de boleto, recibo ou comprovante devido, as despesas correspondentes ao IPTU, relativo à área locada, excluídas as multas e juros de mora devidos por atraso no pagamento.
- 4.5 Em caso de renovação do prazo do Contrato, o reajustamento anual do preço contratual previsto na Cláusula terceira, será feito de acordo com o Índice Geral de Preço do Mercado IGP-M, ou se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente sublocação, o SUBLOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado.
- 4.6 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.
- 4.7 Além do aluguel acima estipulado, o SUBLOCATÁRIO pagará os encargos referentes ao consumo de água e energia elétrica.
- 4.8 O SUBLOCATÁRIO reserva-se o direito de, por interesse público, nos termos dos arts. 74, V da Lei n.º 14.133/21, mediante formalização, assegurados o contraditório e a ampla defesa, rescindir este Contrato sem qualquer ônus, após emitida notificação, por meio de ofício, entregue diretamente ou por via postal, como prova de recebimento, ao SUBLOCADOR ou a seu representante, com prazo mínimo da cláusula Décima primeira.
- 4.9 O SUBLOCATÁRIO declara que tem conhecimento que o valor da sublocação será maior que o valor da locação,



considerando que, quando da locação, a sala foi locada sem qualquer infraestrutura para uso, que foi integralmente construída pela LOCATÁRIA. Nesse sentido, o SUBLOCATÁRIO concorda integralmente com essa estipulação, renunciando expressamente a qualquer direito de exigir a diferença entre o valor da sublocação e o valor da locação.

## 5. CLÁUSULA QUINTA: DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 5.1 O SUBLOCATÁRIO fica autorizado a promover alterações e modificações no imóvel locado, de modo a melhor adaptá-lo aos fins a que se destina, desde que apresente projeto prévio e seja aprovado pelo SUBLOCADOR. Vedadas alterações e modificações que alterem a estrutura do imóvel ou comprometam sua solidez.
- 5.2 O SUBLOCATÁRIO tem conhecimento que foram realizadas pela LOCATÁRIA todas as benfeitorias necessárias para habitabilidade da sala e ainda infraestrutura Civil, Piso, Forro, Elétrica, Iluminação, ar condicionado e divisórias de alumínio, tendo esta recebido a sala quando da locação sem qualquer infraestrutura.

## 6. CLÁUSULA SEXTA: DA PUBLICAÇÃO

- 6.1 O presente Termo será publicado sob a forma de Extrato no Diário Oficial da União, no prazo de 20 (vinte) dias, devendo, nessa data, ser providenciada a publicação pelo SUBLOCATÁRIO, que fica responsável pelas respectivas despesas de publicação.

## 7. CLÁUSULA SÉTIMA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

- 7.1 A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº 6.2.2.1.1.01.04.04.004.006 - **Locação de Bens Imóveis.**

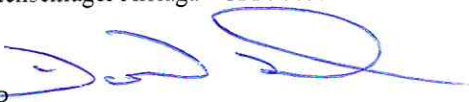
## 8. CLÁUSULA OITAVA: DO FORO


- 8.1 Fica eleito o Foro da Comarca de Salvador-BA para dirimir qualquer questão oriunda do presente Termo ou de sua execução, renunciando o(a) SUBLOCADOR, por si e seus sucessores, a qualquer título, a qualquer outro Foro, por mais especial que seja.

E assim, por estarem acordados, assinam o presente Termo de Contrato os seus representantes.

Salvador-BA, 01 de abril de 2023.

SUBLOCATÁRIO  
  
CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DA BAHIA  
Dr. Marcel Lautenschlager Arriaga - CPF: 003.028.768-55  
Presidente

SUBLOCADOR  
  
ITS TELECOMUNICAÇÕES LTDA  
CNPJ sob nº 08.772.214.0001/98  
Representante legal: DANIEL CRISÓSTOMO MONTEIRO LANDIM  
CPF sob nº 610.491.665-15

  
Diego Hortêncio C. Silva  
Assessoria Jurídica  
Registro - OAB/BA 55.149