

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

CONTRATO COREN-ES
Nº 026/2024



LOCADORA

MAGNITOS MAGNAGO GRANITOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rodovia Gumercindo Moura Nunes, s/nº, Fazenda Cachoeiro Alegre, Distrito de Soturno, Município de Cachoeiro de Itapemirim/ES, inscrita no CNPJ sob nº 06.025.749/0001-70, neste ato, representado(a) por sua bastante procuradora, a ADMINISTRADORA **DÁZEN INTERMEDIações IMOBILIÁRIAS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o 51.479.915/0001-62, estabelecida na Av. Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, Edifício Petro Tower, salas 1603 e 1604, Enseada do Suá, Vitória/ES, CEP 29.050-256.



LOCATÁRIA

CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO ESPÍRITO SANTO - COREN-ES, Autarquia Federal, inscrito no CNPJ sob o nº. 08.332.733/0001-35, com sede na Rua Alberto de Oliveira Santos, nº 42, 11º andar, Centro, Vitória/ES, CEP 29.010-901, doravante denominado LOCATÁRIO, neste ato representado pelo(a) Conselheiro(a) Presidente, **WILTON JOSÉ PATRÍCIO**, brasileiro(a), inscrito(a) no CPF sob o nº XXX.155.117-XX, nomeado(a) pela Decisão Coren nº 001/2024, publicada no DOU em 02 de janeiro de 2024.



OBJETO

0932

SALA nº 203 situada no BLOCO B do Empreendimento Comercial denominado **CACHOEIRO BUSINESS CENTER**, localizado na Rodovia Engenheiro Fabiano Vivácqua, nº 165, Bairro Marbrasa, Cachoeiro de Itapemirim/ES, CEP 29313-656.



Pelo presente instrumento particular de **Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial**, na melhor forma de direito, os signatários aqui qualificados, têm entre si, justo e contratado, o que segue, e que, reciprocamente aceitam e concordam, conforme as cláusulas abaixo descritas:



1 - DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

1.1 O imóvel objeto deste instrumento é locado exclusivamente para servir de sede para as atividades comerciais e/ou profissionais do(a) LOCATÁRIO(A), abaixo descrita, não podendo sua destinação ser alterada, substituída e/ou acrescida de qualquer outra, sem prévia e expressa anuência do(a) LOCADOR(A).

ATIVIDADE PERMITIDA

ESCRITÓRIO ADMINISTRATIVO.

1.2 Fica vedada, a sublocação, sub-rogação, cessão ou transferência desse contrato, bem como o empréstimo (parcial ou total) do imóvel locado, inclusive a cessão a terceiros de mais de 50% (cinquenta por cento) das quotas de capital da LOCATÁRIA, quando esta for pessoa jurídica.



2 - DO PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1 O período de vigência do presente contrato de locação é de **24 (vinte e quatro) meses, encerrando-se na data final**, independentemente de qualquer espécie de notificação, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos, nos limites da legislação vigente.

VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO

INÍCIO



01/12/2024

RENOVAÇÃO



Caso haja interesse de ambas as partes, o contrato poderá ser renovado por meio de termo aditivo.

FINAL



30/11/2026

2.1.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

2.1.1.1. Início da execução do objeto: 25/10/2024.

2.1.1.2. Termo de Vistoria e entrega de Chaves: 15 dias após a assinatura do contrato

2.1.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

- b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- c. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
- d. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

2.1.2.1. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

2.1.2.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

2.1.2.3. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

2.1.2.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da data de término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.



3 - DA RESCISÃO DO CONTRATO

3.1 Nos termos do Art. 4º da Lei 8.245/91, durante do prazo da locação o(a) LOCADOR(A) não poderá reaver o imóvel. Por outro lado, o(a) LOCATÁRIO(A) poderá devolvê-lo pagando a multa equivalente a 3 aluguéis vigentes na época da rescisão, aplicáveis proporcionalmente ao período contratual não cumprido. A referida multa será ainda devida em caso de desistência antes mesmo do início da vigência da locação estipulada no **item 3.1**.

3.2 Ao(A) LOCADOR(A) é facultado o direito de rescindir o contrato, isento(a) de ônus, quando o(a) LOCATÁRIO(A) der causa pelo descumprimento de quaisquer cláusulas aqui estabelecidas.

3.3 O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

3.3.1 Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

3.3.2 A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

3.3.3 Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

3.4 O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

3.4.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

3.4.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

3.4.3 Indenizações e multas.

3.5 Havendo interesse na renovação da locação por parte do(a) LOCATÁRIO(A), este deverá comunicar a ADMINISTRADORA com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência do final da locação, quando então, estando o(a) LOCADOR(A) de acordo, far-se-á o termo aditivo de renovação.

3.6 Em caso de interesse de renovação por parte do(a) LOCADOR(A), o(a) LOCATÁRIO(A) receberá o termo aditivo, tendo o prazo máximo de 10 dias corridos para devolvê-lo à ADMINISTRADORA, devidamente rubricado e assinado pelos signatários com reconhecimentos de firmas, ou com realização de assinatura digital.

3.7 Findo o prazo do presente contrato, permanecendo o (a) LOCATÁRIO(A) no imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do(a) LOCADOR(A), presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, podendo, no entanto, ser o referido contrato denunciado por quaisquer das partes mediante notificação escrita com 30 (trinta) dias de antecedência da desocupação do imóvel.



4 - DO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS

4.1 O valor mensal do aluguel do imóvel objeto do presente contrato, incluindo IPTU, seguro incêndio e taxa condominial, é de **R\$ 3.057,00 (três mil e cinquenta e sete reais), devendo ser pago via boleto bancário a ser enviado por e-mail**, ou diretamente à administradora exclusivamente quando na impossibilidade da emissão do boleto. **VENCERÁ O PRIMEIRO ALUGUEL NO DIA 05/01/2025.**



DIA DE VENCIMENTO DO ALUGUEL: 5 (cinco).

PERÍODO DE REFERÊNCIA DO PRIMEIRO ALUGUEL: 01/12/2024 a 31/12/2024.

4.2 Caso o(a) LOCATÁRIO(A) não venha a receber o boleto em até 05 (cinco) dias antes do vencimento do aluguel, deverá comunicar-se imediatamente com a ADMINISTRADORA, requerendo outra via do boleto, não cabendo justificativa do não pagamento pontual em decorrência do não recebimento do boleto, dessa forma, incorrendo em mora e nas sanções descritas no **item 4.3.**

EM CASO DE ATRASO

4.3 Incidirá sobre o valor total do boleto, juros de mora à base de 0,033% a.d. e multa de 10%, podendo ainda a ADMINISTRADORA reservar-se ao direito de negativar o(a) LOCATÁRIO(A) e seus representantes legais junto aos órgãos de proteção ao crédito, Serasa, SPC e protesto junto ao Cartório de Protesto de Títulos e Documentos, bem como sobre outras obrigações adquiridas através do presente contrato.

REAJUSTE DO ALUGUEL

4.4 O valor do aluguel aqui pactuado será reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar da data de sua celebração, aplicando-se o índice positivo do IPCA ou outra referência oficial que vier a substituí-lo.



5 - DESPESAS ACESSÓRIAS

5.1 Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) realizar o pagamento pontual de todas as despesas acessórias do imóvel tais como: IPTU, consumo de água/esgoto, energia elétrica, despesas condominiais ordinárias, seguro contra incêndio, tarifa de A.R. e notificação extrajudicial em caso de notificação de inadimplência por descumprimento de qualquer obrigação contratual, inclusive àquelas que o(a) LOCATÁRIO(A) der causa, até mesmo junto aos poderes públicos.

5.2 A falta de pagamento do aluguel e encargos nos prazos convencionados constituirá o(a) LOCATÁRIO(A) em mora, independentemente de interpelação ou aviso judicial ou extrajudicial, ficando facultado ao(a) LOCADOR(A), somente com o presente contrato, a promover o despejo por falta de pagamento ou à cobrança executiva do débito.

5.3 Inadimplência contratual sujeitará ao(a) LOCATÁRIO(A) a procedimento judicial, ficando a seu encargo os honorários advocatícios, na base de 10% (dez por cento) do débito na fase amigável e 20% (vinte por cento) na fase judicial, bem como custas processuais.



6 – DAS BENFEITORIAS

6.1 O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá fazer no imóvel e em suas dependências quaisquer obras ou benfeitorias úteis ou voluptuárias, sem a prévia e expressa anuência da administradora e do(a) LOCADOR(A) por escrito, através de requisição e posterior autorização.

6.2 Ao(A) LOCATÁRIO(A), não cabe o direito de retenção e indenização, por quaisquer benfeitorias, mesmo necessárias ou consentidas que vierem a ser realizadas, salvo as removíveis, que poderão ser retiradas desde que após pintura e devidos reparos não fique vestígio algum no imóvel.

6.3 Caso não convenha ou interesse ao(a) LOCADOR(A) a permanência de quaisquer obras ou benfeitorias realizadas pelo(a) LOCATÁRIO(A), mesmo necessárias ou consentidas, deverá o(a) LOCATÁRIO(A), ao término da locação removê-las às suas expensas, de modo a devolver o imóvel nas mesmas condições e forma em que o recebeu.

6.4 Todo e qualquer bem e ou benfeitoria instalado ou deixado do imóvel, quer seja útil, necessário(a) ou voluptuário(a), que não for(em) retirado(s) até o dia da entrega da chave, implicará em renúncia à indenização bem como ao direito de retenção, conforme súmula 335 do Superior Tribunal de Justiça.

6.5 O(A) LOCATÁRIO(A), salvo as manutenções que importem na segurança estrutural do imóvel, obriga-se por todas as demais, devendo trazer o mesmo locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários, iluminação, pinturas, vidraças, mármore, fechos e chaves, torneiras, pias, banheiros, ralos, pisos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim os restituir quando findo ou rescindido este contrato.

6.6 O(A) LOCATÁRIO(A) é terminantemente proibido fazer furos em mármore, granitos, cerâmicas, ou mesmo entre elas de modo que venha a danificá-las.

6.7 Cabe ao(a) LOCATÁRIO(A) fazer prevenção por meio de revisão nos dutos de esgoto pluvial e nas instalações hidráulicas, especialmente mangotes e demais conexões, evitando assim, sérios transtornos e custos com danos causados ao objeto de locação, bem como a terceiros, decorrentes dos eventuais vazamentos e/ou infiltrações, sob pena de não o fazendo, responsabilizar-se pelos custos relativos as reparações necessárias.

6.8 O(A) LOCADOR(A), bem como a ADMINISTRADORA, não respondem por quaisquer danos que o(a) LOCATÁRIO(A) venha a sofrer em razão de derramamento de líquidos, água de rompimento de canos, de chuvas, abertura de torneiras, defeitos em esgotos ou fossas, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos, casos fortuitos ou de força maior.

6.9 Qualquer anormalidade que venha a surgir no imóvel, no tocante a solidez de sua construção, de suas partes componentes, surgimento ou sinais de infiltração, deverá ser imediatamente comunicada por escrito a ADMINISTRADORA.

6.10 Em caso de perigo de desabamento, ou qualquer outro motivo, que impliquem a mudança imediata do(a) LOCATÁRIO(A), não caberá a este último qualquer pedido de perdas e danos contra o(a) LOCADOR(A), estando ambos os contratantes certos de que o imóvel se encontra visivelmente com sua construção sólida e em condições plenas de habitabilidade quando da assinatura do presente instrumento,

6.11 O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá considerar o presente contrato rescindido, devido a qualquer intimação do serviço sanitário público, salvo se o imóvel for avaliado como inutilizável, se confirmado por sentença judicial.



7 - DO ESTADO DO IMÓVEL

7.1 O(A) LOCATÁRIO (A) recebe o imóvel com **PINTURA NOVA**, em bom estado de conservação e limpeza. Finda a locação, o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga a restituir o imóvel, completamente livre e desocupado no estado em que se encontrava no início do contrato conforme descrito no Laudo de Vistoria produzido pela ADMINISTRADORA do imóvel e desde já aceito pelo(a) LOCATÁRIO(A), que terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para fazer os testes, observações, conferências e apresentar por escrito um “Contra Laudo” descrevendo quaisquer divergências encontradas, estando o(a) LOCATÁRIO(A) de pleno acordo em receber o imóvel nas condições atuais.

7.2 De modo geral o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, limpeza e funcionamento das instalações elétricas (chuveiro, lâmpadas, interruptores, tomadas), bem como hidráulicas (torneiras, registros, vasos sanitários) e demais itens descritos no “Laudo de Vistoria”.



7.3 Nos casos de realização de laudo de vistoria estando a energia elétrica desligada, todas as instalações elétricas, incluindo aparelhos elétricos, serão consideradas como estando “EM PERFEITO FUNCIONAMENTO”.



8 - REPAROS E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

8.1 Caso haja ao final do contrato necessidade de reparos no imóvel, por não se encontrar como descrito no “Laudo de Vistoria”, deverá o(a) LOCATÁRIO(A) arcar com os custos dos ajustes/reparos, podendo para tanto optar por:

A

Pagar o valor indicado pela ADMINISTRADORA, arcando o(a) LOCATÁRIO(A) com os custos referentes ao aluguel e demais encargos da locação durante o período da realização dos reparos, liberando-se de eventuais ônus em razão de demora e/ou imperfeições no serviço. Nesse caso, tendo em vista que a ADMINISTRADORA estará tomando as providências originalmente de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), será adicionado ao orçamento apresentado, a título de “gestão de manutenção” 20% (vinte por cento) do valor total do serviço, incluindo mão de obra e materiais.

B

Retirar as chaves mediante assinatura do “Termo de Retirada de Chaves”, contratar por sua própria conta e risco, mão de obra especializada, arcando com os riscos de eventuais imperfeições nos serviços, e com os custos do aluguel e demais encargos sobre os dos dias despendidos para a sua execução, sendo que, para ambos os casos, a locação cessará unicamente com o “Termo de Entrega de Chaves e Vistoria - Definitivo”, firmado pela ADMINISTRADORA.

8.2 Exceto quando houver rescisão antecipada, ou disposição contrária no presente instrumento, o(a) LOCATÁRIO(A), deverá comunicar a entrega do imóvel com 30 (trinta) dias de antecedência, preferencialmente através do envio de e-mail para aluguel@multiimoveis.com ou, no caso da impossibilidade de envio do e-mail, o(a) LOCATÁRIO(A) deverá comparecer pessoalmente na ADMINISTRADORA a fim de realizar o comunicado por escrito.

8.3 Para restituição do imóvel, após a realização de todos os reparos/ajustes necessários e fim de entregar o imóvel nas mesmas condições do início da locação, o(a) LOCATÁRIO(A) deverá agendar a vistoria com pelo menos 05 (cinco) dias úteis de antecedência, sendo que estamos disponíveis de 2ª a 6ª das 8:30 h. as 11:00 h. ou das 14:00 h. as 17:00 h. A ADMINISTRADORA compromete-se em atender/realizar a vistoria o mais breve possível, desde que seja obedecido esse prazo. No caso de desatendimento ao referido prazo, será de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A) as despesas com o aluguel e demais encargos da locação até da data da vistoria. O(A) LOCATÁRIO(A) deverá ainda observar e atender aos seguintes pontos:

1

Já deverão ter sido executados previamente quaisquer reparos/ajustes que forem necessários.

2

O imóvel deverá estar limpo, totalmente desocupado, livre de quaisquer objetos alheios à locação.

3

No ato da devolução das chaves, entregar cópia da última conta de ENERGIA, ÁGUA e CONDOMÍNIO, quitadas, e sem débitos.



9 - DA COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES

9.1 Renunciando ao direito de revogação de consentimento, o(a) LOCATÁRIO(A), autoriza expressamente, até que se cumpram plenamente todas as obrigações e deveres do presente instrumento, que a MULTI IMÓVEIS, representada por quaisquer colaboradores, bem como terceiros indicados pela MULTI IMÓVEIS, lhes enviem comunicados, avisos e notificações de qualquer natureza, inclusive com realização de contato pessoal direto e/ou por ligação, podendo servir-se de meios eletrônicos, tais como mensagens por aplicativos de comunicação instantânea, SMS, e-mail e outros.

9.2 As partes declaram que são titulares dos e-mails abaixo relacionados, bem como telefones de contato, e os indicam para receber toda e qualquer notificação relacionada ao presente contrato:

LOCATÁRIO(A):

E-mails:	larissa.santana@coren-es.org.br ; khristianne.miranda@coren-es.org.br
Telefones:	(27) 3223-7768 / (27) 3222-2930

a) ADMINISTRADORA:

E-mails:	aluguel@multiimoveis.com ; multiimoveis@multiimoveis.com
Telefones:	(28) 3526-2020 – (28) 98114-0767 WhatsApp.

9.3 O(A) LOCATÁRIO(A) é responsável por manter seus endereços eletrônico (e-mail) sempre atualizados, disponível e aptos a receber comunicados, avisos ou notificações, enviados pela ADMINISTRADORA e declara-se ciente de que deve informar imediatamente à ADMINISTRADORA qualquer alteração do endereço eletrônico (e-mail), utilizado para o recebimento dos comunicados, avisos ou notificações.

9.4 Fica acordado que, nos procedimentos judiciais quaisquer que sejam, serão observados os endereços e domicílios constantes deste contrato, prevalecendo ainda que ausentes ou no caso de mudança sem comunicação do novo endereço, na forma da lei, e que todas as citações, intimações e notificações, judiciais e extrajudiciais serão feitas nos locais indicados mediante correspondência com aviso de recebimento ou, ainda, sendo necessário, pela demais formas previstas no SPC.

9.5 As partes autorizam expressamente, nos termos do art. 58 inciso IV da lei 8.245/91 e ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, que as citações, intimações ou notificações sejam feitas mediante correspondência com aviso de recebimento, aplicativos de mensagens, e-mail e outros, devendo o(a) LOCATÁRIO(A) confirmar seu recebimento pelo mesmo meio de comunicação tão logo aviste seu conteúdo, sendo que, na falta de confirmação de recebimento, bastará a “confirmação de entrega ao destinatário” como comprovação de entrega da notificação/comunicado, para cumprimento de todos os efeitos legais.



10 – DA INFRAÇÃO CONTRATUAL, ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES

10.1 A infração de qualquer das cláusulas deste contrato, por qualquer das partes contratantes, obrigará ao pagamento de multa no valor de 02 (dois) aluguéis integrais vigentes à época da infração, ressalvado à parte inocente o direito de rescisão da locação, sem arcar com quaisquer custos por obrigações vincendas e ainda inexistindo para o culpado, o direito ao recebimento de indenização por perdas e danos.

10.2 Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

10.3 Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- I) Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- II) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- III) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).
- IV) Multa Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

10.4 A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

10.5 Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

10.6 Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

10.7 A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

10.8 Na aplicação das sanções serão considerados:

- a)** a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b)** as peculiaridades do caso concreto;
- c)** as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d)** os danos que dela provierem.

10.9 Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

10.10 Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022.



11 e 12 DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR E DA LOCATÁRIA

11.1 - O LOCADOR obriga-se a:

11.2 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

11.3 Permitir, às expensas da LOCATÁRIA, a adaptação do layout às necessidades de ambientes da área locada, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do Coren-ES;

11.4 Fornecer declaração atestado que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

11.5 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

11.6 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

11.7 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

11.8 Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

11.9 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição de idoneidade do pretendente;

11.10 Entregar os serviços objeto da presente contratação dentro do prazo constante em sua proposta;

11.12 Pagar impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;

11.13 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, sistemas hidráulicos e a rede elétrica (comum e estabilizada);

11.14 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

11.15 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

11.16 Garantir sigilo e inviolabilidade dos dados e conversações realizadas por meio desta contratação, orientando seus empregados, e respeitando as hipóteses e condições constitucionais e legais de quebra de sigilo de telecomunicações;

11.17 Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

11.18 Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

11.19 A quebra da confidencialidade ou do sigilo das informações obtidas em razão da execução do objeto pela CONTRATADA ensejará a rescisão unilateral do contrato e a responsabilidade criminal, na forma da lei, sem prejuízo de outras providências nas demais esferas.

11.20 Não veicular publicidade acerca do objeto do contrato, salvo se houver prévia autorização da Administração do Coren/ES.

11.21 Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da notificação;

11.22 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

12 - O LOCATÁRIO obriga-se a:

12.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

12.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

12.3 É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

12.4 Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

12.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

12.6 Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

12.7 Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

12.8 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

12.9 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de (10) dez dias, desde que o imóvel fique inutilizável, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

12.10 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

12.11 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalação de divisórias, portas e interruptores.

12.12 Entregar imediatamente ao LOCADOR 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 LOCATÁRIO;

11.13 Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

12.14 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

12.15 Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

12.16 Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

12.17 Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

12.18 Aplicar, garantida a ampla defesa e o contraditório, as penalidades cabíveis em razão do inadimplemento das obrigações assumidas no Termo de Referência e neste documento.



13 - DAS ALTERAÇÕES

13.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2 As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

13.3 Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.



14 – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1 É facultado ao(a) LOCADOR(A) e/ou à ADMINISTRADORA, vistoriar e examinar o imóvel sempre que entenderem ser conveniente e necessário. No caso do imóvel ser posto à venda, o(a) LOCATÁRIO(A) permitirá que os interessados na compra o visitem o imóvel, no máximo em 5 dias, em dia e hora previamente agendados, sendo que, se durante a locação for alienado o imóvel, poderá o adquirente denunciá-la, mediante notificação, nos termos do art. 8º da Lei 8.245/91.

14.2 O(A) LOCATÁRIO(A) concorda expressamente no estabelecimento de “Negócio Jurídico Pré-Processual”, nos termos o Art. 190 do CPC, que, em caso de abandono do imóvel por parte do(a) LOCATÁRIO(A), ficam o(a) LOCADOR(A) e/ou a ADMINISTRADORA, autorizados, independentemente da ação judicial, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas ou disposições legais, a entrar e tomar posse irrestrita do imóvel e o(a) LOCATÁRIO(A) fica desde já ciente, de que deverá retirar previamente todo e qualquer pertence seu do interior do imóvel locado.

14.3 Na hipótese de o imóvel ser abandonado, considerar-se-á como RENÚNCIA VOLUNTÁRIA DE BENS, caso algum pertence seja deixado no imóvel. Dessa forma, ficando autorizados, o(a) LOCADOR(A) e/ou a ADMINISTRADORA, a retirarem os pertences e dar aos mesmos o destino que melhor que lhes prouverem, de forma nenhuma, caracterizando ao(a) LOCADOR(A) e/ou a ADMINISTRADORA, a obrigação de depositário(s) de tais pertences, sejam eles quais forem, nem mesmo servirão como forma de pagamento da dívida de forma total ou parcial, caso exista.

14.4 Considerando que a abertura do imóvel, com reintegração de posse ao(a) LOCADOR(A), beneficia o(a) LOCATÁRIO(A), visto que impede o agravamento indefinido da dívida pela falta da entrega das chaves, as partes estabelecem que, será considerado como abandonado do imóvel, se o(a) LOCATÁRIO(A), na condição de inadimplente, não for encontrado no imóvel no prazo a partir de 60 (sessenta) dias.

14.5 Em caso de expropriação do imóvel ora locado, LOCADOR(A) e LOCATÁRIO(A), estarão mutuamente desobrigados em relação às cláusulas do presente instrumento, ressalvados os direitos que deles já houverem decorrido, até o tempo da efetivação do ato expropriatório.

14.6 Cada parte deve arcar com suas despesas para a regulamentação do contrato, ou as dele decorrentes, tais como reconhecimento de firmas, registro, notificações em caso de inadimplências contratuais, devem ser requeridas pela parte prejudicada em ação de indenização, se for o caso.

14.7 A entrega das chaves, mediante assinatura do “Termo de Entrega de Chaves e Vistoria – Preliminar”, não significará quitação e não exonerará o(a) LOCATÁRIO(A) quanto a todas as suas obrigações contratuais, tais como; aluguel, encargos da locação, e inclusive, outras despesas inerentes ao funcionamento do imóvel.

14.8 O(A) LOCATÁRIO(A) providenciará a religação de energia elétrica, sendo ainda responsável pelo pagamento das taxas de religação de tais serviços que serão cobrados pelas respectivas concessionárias.

14.9 Na hipótese de a energia elétrica já estar ligada, o(a) LOCATÁRIO(A) providenciará no ato da assinatura do presente instrumento a transferência de titularidade de conta de energia elétrica para seu próprio nome e enviará o comprovante para a ADMINISTRADORA, sendo vedada a transferência para o nome de terceiros em qualquer tempo de locação. No final da locação, somente após a realização da vistoria, o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga a solicitar o desligamento da energia, desonerando a ADMINISTRADORA e/ou LOCADOR(A) de qualquer responsabilidade sobre contas ou outros ônus gerados após a entrega do imóvel.

14.10 O(A) LOCATÁRIO(A), através da assinatura do presente instrumento, outorga poderes para a ADMINISTRADORA representá-lo junto a EDP ESPÍRITO SANTO DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA S.A., podendo solicitar ligação, religação, transferência de titularidade e desligamento.

14.11 Por se tratar o imóvel objeto do presente contrato elemento destinado a locação, fica livre a opção do(a) LOCATÁRIO(A) em providenciar a modificação dos segredos das chaves/fechaduras das portas e/ou portões do imóvel locado, isentando a ADMINISTRADORA como também o(a) LOCADOR(A) de qualquer responsabilidade sobre algum tipo de sinistro que possa advir em virtude da não modificação das fechaduras.

14.12 Fica por responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A) a verificação da voltagem elétrica de quaisquer tomadas antes de utilizá-las, bem como averiguar todas as condições necessárias para funcionamento, habitabilidade e de segurança, antes da utilização. É expressamente proibida a conversão da voltagem original da instalação do imóvel ora locado.

14.13 Quando o(a) LOCATÁRIO(A) for pessoa jurídica, seu representante responderá solidariamente, inclusive com seu patrimônio pessoal, por todas as obrigações contraídas pela pessoa jurídica em virtude da locação ora ajustada.

14.14 Será devido a ADMINISTRADORA, o valor relativo a 15% (quinze por cento) do valor do aluguel vigente, por cada solicitação de alteração deste contrato, quando feita pelo(a) LOCATÁRIO(A). Entretanto, haverá isenção do referido valor em caso de troca de LOCATÁRIO(A) pessoa física para pessoa jurídica, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura deste instrumento.

14.15 Quando a alteração for referente à substituição, isto é, (sub-rogação) da titularidade do(a) LOCATÁRIO(A), que somente poderá ocorrer em caso de autorização prévia da ADMINISTRADORA, será devido o valor relativo a 50% (cinquenta por cento) do valor vigente do aluguel na época da alteração, sendo que o referido valor será lançado no primeiro aluguel seguinte ao da alteração.

14.16 O(A) LOCATÁRIO(A) tem obrigação de entregar a ADMINISTRADORA, dentro do prazo que permita o seu cumprimento, recibos, intimações, notificações e cobranças de interesse do imóvel, sob pena de não o fazendo, assumir integral responsabilidade pela falha.

14.17 A obtenção de alvará de licença ou localização para instalação e exploração do imóvel objeto da presente locação para a atividade especificada é de responsabilidade e risco exclusivos do (a) LOCATÁRIO(A) e sua eventual não concessão pelos poderes públicos, bem como eventual cassação não eximirá o(a) LOCATÁRIO(A) das obrigações assumidas através do presente instrumento.

14.18 O recebimento de alugueis e demais custos e encargos decorrentes deste contrato, com descontos, fora de lugar, modo, valor ou prazo, referidos nas cláusulas do presente instrumento, será sempre entendido como tolerância e liberdade, e não como novação objetiva, nunca importando em alteração ou modificação de cláusulas contratuais, ficando desde já afastada qualquer presunção de animus novandi, que somente poderá ser manifestado por escrito, com declaração expressa neste sentido, e de forma inequívoca.

14.19 Fica fazendo parte integrante do presente contrato o Regimento Interno e a Convenção Condominial do Edifício, que o(a) LOCATÁRIO(A) declara conhecer e se obriga expressamente a cumprir, como se aqui estivessem transcritos.



15 - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

15.1 Regem a presente locação, no que for aplicável, a lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), com as alterações trazidas pela Lei nº 12.112/09, Lei nº 14.133, Lei nº 10.406/02 (Código Civil Brasileiro), e quando assinado digitalmente, este contrato, bem como quaisquer outros documentos assinados digitalmente esses entre os seus signatários e/ou sucessores, estão devidamente aparados em todos os seus termos e condições, pela Lei nº 13.874/19 e demais diplomas legais pertinentes a sua validade jurídica.



16 - FORO DE ELEIÇÃO

16.1 As partes contratantes elegem o Foro da Comarca de Cachoeiro de Itapemirim/ES, para dirimir quaisquer questões decorrentes direta ou indiretamente da relação ora estabelecida.



E por estarem todos de pleno acordo, firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, na presença de 02 (duas) testemunhas, obrigando-se a cumpri-lo fielmente por si, seus herdeiros e ou sucessores.

Cachoeiro de Itapemirim/ES, 26 de Novembro de 2024.

DÁZEN INTERMEDIações IMOBILIÁRIAS LTDA
ADMINISTRADORA

CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM
DO ESPÍRITO SANTO – COREN-ES
LOCATÁRIA

Testemunhas:

Douglas Lirio Rodrigues - CPF nº XXX.466.377-XX

Robson Luiz D'Andrea - CPF nº XXX.459.907-XX