

PROC. 303/2017

FLS. 142

ASS. 

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL QUE ENTRE SI FAZEM DE UM LADO O CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE PERNAMBUCO – COREN/PE E DE OUTRO RUBENS ALVES DANTAS, BRASILEIRO, ENGENHEIRO CIVIL, CREA N. 8349-D/PE, E INSCRITO NO CPF/MF SOB O N. 085.497.024-04, E ANDREA FERNANDES DUBOURCQ DANTAS, BRASILEIRA, ENGENHEIRA, INSCRITA NO CPF SOB O N. 427.730.594-68, CASADOS ENTRE SI, AMBOS RESIDENTES E DOMICILIADOS NA RUA VISCONDE DE OURO PRETO N. 51, APARTAMENTO 3001, CASA FORTE, RECIFE, PE, NA FORMA ABAIXO.

O CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE PERNAMBUCO – COREN/PE, Autarquia Federal fiscalizadora do exercício profissional *ex vi* da Lei nº. 5.905, de 12 de julho de 1973, com sede na Rua Barão de São Borja, nº 243, Boa Vista, Recife-PE, CNPJ/MF nº. 11.674.777/0001-58, doravante denominado **LOCATÁRIO**, representado neste ato por sua Presidente, **DRA. MARCLEIDE CORREIA E SÁ CAVALCANTI**, brasileira, casada, enfermeira, inscrita no COREN/PE sob o nº 193.737-ENF, e no CPF/MF sob o nº 832.342.174-91 e, do outro lado, **RUBENS ALVES DANTAS**, brasileiro, engenheiro civil, CREA n. 8349-D/PE, e inscrito no CPF/MF sob o n. 085.497.024-04, e **ANDREA FERNANDES DUBOURCQ DANTAS**, brasileira, engenheira, inscrita no CPF sob o n. 427.730.594-68, casados entre si, ambos residentes e domiciliados na Rua Visconde de Ouro Preto n. 51, apartamento 3001, Casa Forte, Recife, PE, simplesmente **LOCADOR**, resolvem, nos termos do Processo Administrativo PAD/DIPRE 323/2017, celebrar o presente contrato de locação não residencial, o que fazem nos seguintes termos:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO: São objetos desta locação não residencial os imóveis descritos e caracterizados como: (i) imóvel situado na **Rua José Bonifácio n. 62**, Madalena, Recife, PE, composto por salas comerciais individualizadas de números 01 a 07, 101 a 107, 201, incluindo sua área comum que para a Celpe e denominada como unidade 202, respectivamente cadastrados na Prefeitura da Cidade do Recife sob os números, IPTU's números – 4359880017.06-1, 4359881617.06-2, 4359882217.06-8, 4359883917.06-3, 4359884517.06-9, 4359885117.06-4, 4359886817.06-0, 4359887417.06-5, 4359888017.06-0, 4359889717.06-6, 4359890517.06-7, 4359891117.06-2, 4359892817.06-8, 4359893417.06-3, 4359894017.06-9 e **terreno anexo ao prédio caracterizado como lote 12 da Quadra J componente do Loteamento Sítio do Toque**, este adquirido através de Carta de Arrematação n. 0022.000018-9/2016, extraída dos autos do processo nº 20082-1991-010-06-00-0, originalmente cadastrado na Prefeitura da Cidade do Recife sob o n. 4.1545.025.01.0163.0000-5 (sequencial n. 423.877-0).

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO: O prazo desta locação é de 36 (trinta e seis) meses, iniciando-se em 10 de novembro de 2017 e com término em 09 de novembro de 2020, observado o reajuste anual nos termos pactuados no parágrafo primeiro da cláusula quinta, podendo, entretanto, ser renovado mediante termo aditivo, nos termos da Lei Federal 8.666/93, sendo que, neste caso, será reajustado de acordo com o valor de mercado, verificado através de realização de três avaliações de imobiliárias realizadas pelo **LOCADOR** e apresentada ao **LOCATÁRIO**.

Parágrafo Primeiro: Caso o **LOCATÁRIO** deseje, nos termos previstos no caput desta cláusula segunda, renovar a locação ora celebrada, deverá notificar o **LOCADOR**, a qualquer tempo, informando sua intenção de renovar a locação, devendo, por conseguinte, o **LOCADOR**, declarar sua concordância quanto ao pedido de renovação no prazo de 05 (cinco) dias a contar do recebimento da notificação, sendo certo que o silêncio do **LOCADOR** será entendido como concordância tácita ao pedido de renovação.





Parágrafo Segundo: Não havendo renovação, obriga-se o **LOCATÁRIO** a desocupar os imóveis até a data prevista para o término do contrato, devolvendo-os inteiramente desocupados e nas condições especificadas na cláusula terceira deste contrato, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, higiene, pintura nova, tudo de acordo com o laudo de vistoria que será assinado pelas partes quando do término dos serviços/obras elencadas no parágrafo primeiro da cláusula quinta deste instrumento e que fará parte indissociável deste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL: Quando da entrega das chaves, em 10 de novembro de 2017, será realizada a vistoria prevista no parágrafo segundo da cláusula segunda, **LOCATÁRIO** e **LOCADOR** declararão que vistoriaram os imóveis e que os mesmos se encontram em perfeitas condições de uso, conservação e limpeza, inclusive com relação à pintura interna e externa (pintura nova), piso, teto, ferragens, portas, fechaduras, janelas, vidros e todas as demais partes dos mesmos imóveis ora locados, devendo em tal ato ser lavrado laudo de vistoria assinado pelo **LOCADOR** e **LOCATÁRIO** e que será parte integrante deste contrato.

Parágrafo Primeiro: Eventual reclamação, observação ou alteração do estado dos imóveis, constatada pelo **LOCATÁRIO** deverá ser realizada por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias da assinatura do presente contrato, salvo os vícios ou defeitos ocultos, especialmente no que tange à estrutura, rede hidráulica e rede elétrica, que poderão ser reclamados dentro de 30 (trinta) dias da ciência daqueles, sendo de responsabilidade do **LOCADOR** a correção e reparação dos mesmos.

Parágrafo Segundo: Não ocorrendo à renovação do presente contrato, nos termos previstos na cláusula segunda, ficam – **LOCATÁRIO** e **LOCADOR** - cientes de que, em caso de desocupação dos imóveis locados ou quaisquer outras formas de extinção desta locação, nas hipóteses legalmente previstas, serve a vistoria realizada, assinada pelas partes e fotografada, como validamente eficaz, não se eximindo o **LOCATÁRIO** de comprovar as perfeitas condições de uso dos imóveis, quando de suas desocupações em nova vistoria realizada.

CLÁUSULA QUARTA - DA DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO: Destinam-se os imóveis locados exclusivamente para fins comerciais, especificamente a instalação e o funcionamento da Autarquia **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA QUINTA - DO ALUGUEL, REAJUSTE, LOCAL DE PAGAMENTO E ENCARGOS: Em razão deste contrato, o **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR**, a título de aluguel dos imóveis acima descritos, o valor mensal de R\$ 18.150,00 (dezoito mil cento e cinquenta reais), até o dia 15 de cada mês, e de forma proporcional quando for o caso, pagamento este que se iniciará em 15 de janeiro de 2018, vez que concedida carência do primeiro aluguel, vencendo-se os demais nas mesmas datas dos meses subsequentes, despesa esta consignada em seu orçamento para o exercício restante de 2017, 2018, 2019 e 2020, elemento de despesa 6.2.2.1.1.33.90.002.013 – locação de bens imóveis.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O início da locação dar-se-á apenas em 10 de novembro de 2017, tendo em vista a necessidade de remoção da autarquia do endereço atual para o endereço locado, bem como da necessidade de realização pelo **LOCADOR** de instalação de divisórias como discriminado em planta anexo a este contrato, colocação de pó de pedra (cascalhinho) no terreno anexo, abertura de vão com portão, em grade de ferro, para acesso do terreno ao imóvel principal, conserto de cobertura de acrílico, colocação de iluminação no terreno, pintura das paredes do terreno bem como do muro e portão de acesso ao mesmo, remoção da parede de gesso que faz ligação entra as duas primeiras salas existentes no piso térreo, lado direito quando da entrada ao imóvel.



4

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Fica desde já convencionado que no curso da locação, no período compreendido entre seu termo inicial e final, o aluguel mensal convencionado no item precedente será reajustado anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), exceto se houver modificação na legislação específica que permita reajuste ou periodicidade inferior passando então o presente contrato a vigorar em função da nova legislação. Na falta deste, deverá ser utilizado outro indicador que venha a divulgar mensalmente a inflação real acumulada no ano para efeito de correção de aluguéis

PARÁGRAFO TERCEIRO: Findo o prazo de locação, em havendo interesse de ambas as partes na renovação contratual ou mesmo não havendo interesse de ambas as partes na continuidade da locação, porém havendo necessidade do **LOCATÁRIO** da permanência por determinado prazo de tempo para devolução do bem, enquanto o **LOCATÁRIO** não entregar os imóveis será reajustado de acordo com o valor de mercado, verificado através de realização de três avaliações de imobiliárias realizadas pelo **LOCADOR** e apresentada ao **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO QUARTO: Os aluguéis deverão ser pagos através de depósito/transferência bancária para conta corrente n. 02651-8, agência 1594 (Casa Amarela), do banco Itaú (n.341).

PARÁGRAFO QUINTO: Em caso de inadimplemento de quaisquer das obrigações contratuais assumidas, o **LOCATÁRIO** autoriza a inclusão de seu nome em banco de dados de proteção ao crédito (SPC/SERASA, etc), enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da locação.

CLÁUSULA SEXTA - DOS ENCARGOS E OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS: Além do aluguel pactuado, será de exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO**:

- a. Pagar as taxas de consumo de energia elétrica, de água e esgoto e Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, devendo ser efetuados em suas épocas próprias e direto aos responsáveis por sua arrecadação.
- b. Transferir para o seu nome, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do presente contrato, perante o órgão competente (CELPE e COMPESA), a titularidade relativa ao consumo de energia elétrica e do consumo água e esgoto, devendo ao término do contrato e devolução dos imóveis locados efetuar o **LOCATÁRIO** o retorno das titularidades para o nome do **LOCADOR**.
- c. Contratar, no prazo máximo de 06 (seis) meses da data de assinatura do presente contrato, obrigatoriamente durante o período da locação, seguro contra incêndio do imóvel (seguro deverá ser contratado para valor de mercado do imóvel locado).

CLÁUSULA SÉTIMA - DA MORA, PENALIDADES E REAJUSTE DE VALORES INADIMPLIDOS: O **LOCATÁRIO** não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na cláusula quinta pagará multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da locação, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, mais a correção da dívida pela variação acumulada do IGPM, ou, no caso de sua extinção, por um indicador que venha a divulgar mensalmente a inflação real acumulada no ano para efeito de correção de aluguéis.

CLÁUSULA OITAVA - DA MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL: Reconhecendo e declarando haver recebido os imóveis locados nas condições especificadas no relatório de vistoria, obriga-se o **LOCATÁRIO** a:





- a. Providenciar quaisquer consertos, reparos e substituições necessárias, utilizando sempre materiais similares e de boa qualidade, de modo a manter os imóveis locados nas perfeitas condições em que o recebeu para assim restituí-los quando finda ou rescindida por qualquer modo a locação;
- b. Não praticar atos ou exercer atividades ainda que esporádicas capazes de danificar os imóveis, ou que sejam prejudiciais ao sossego, à saúde, à segurança e ao patrimônio;
- c. Conservar os equipamentos, instalações, máquinas e aparelhos especificados no relatório de vistoria em anexo;

Parágrafo Único: o **LOCATÁRIO** não terá qualquer responsabilidade em caso de vazamentos, incêndio ou qualquer outro sinistro originado por quaisquer vícios nas instalações elétricas, hidráulicas e/ou estruturais do imóvel, sendo tais responsabilidades do **LOCADOR**. Neste aspecto declara desde já o **LOCATÁRIO** ter conhecimento que o imóvel situado na Rua José Bonifácio n. 62 foi edificado na modalidade de alvenaria estrutural, sendo desta forma **vedada** a abertura ou remoção de paredes existentes.

CLÁUSULA NONA - DAS BENFEITORIAS E RESPONSABILIDADE PELOS DANOS: É vedado ao **LOCATÁRIO** proceder nos imóveis quaisquer alterações, modificações, acréscimos ou reduções sem prévio, expresso e escrito consentimento do **LOCADOR**.

Parágrafo Primeiro: Finda a locação, obriga-se o **LOCATÁRIO** a devolver os imóveis nas condições em que os recebeu, ou seja, com instalações elétrica, hidráulicas, em perfeito funcionamento, higiene, pintura interna e externa novas, tudo de acordo com o termo de vistoria, parte integrante deste contrato, salvo na hipótese das modificações autorizadas pelo **LOCADOR**.

Parágrafo Segundo: Todos os estragos porventura verificados nos imóveis deverão ser reparados pelo **LOCATÁRIO**, ficando ele responsável pelo pagamento dos aluguéis e todos os encargos previstos na cláusula sexta, enquanto estiverem sendo efetuados tais reparos e até sua total conclusão.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS OUTRAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DA LOCAÇÃO: Dentre as obrigações do **LOCATÁRIO** e do **LOCADOR** enumeram-se, além das anteriores, as seguintes:

Parágrafo Primeiro: É dever do **LOCATÁRIO**:

- a. Satisfazer incontinentemente, todas as notificações ou intimações expedidas por órgãos públicos da administração direta ou indireta, decorrentes de atos, ações ou omissões de sua responsabilidade, bem como, entregar imediatamente ao **LOCADOR** ou a quem este outorgar, todos os documentos de cobrança de taxas, tributos e encargos de qualquer natureza e cujos pagamentos sejam de responsabilidade do **LOCADOR**.
- b. Obedecer as posturas Municipais, bem como as normas referentes ao direito de vizinhança no que se refere ao sossego, segurança e saúde de seus vizinhos.
- c. Permitir ao **LOCADOR**, por si ou por terceiros, devidamente credenciados, sempre em dia e hora previamente estabelecidos pelo **LOCATÁRIO**, visitar e inspecionar os imóveis alugados para verificar o tratamento dispensado aos mesmos e às suas instalações pelo **LOCATÁRIO**.

Parágrafo Segundo: Dentre as obrigações do **LOCADOR**, enumeram-se as seguintes:



- a. Entregar ao **LOCATÁRIO** os imóveis alugados de acordo com o que fora especificado no relatório de vistoria;
- b. Não dificultar, durante o prazo de vigência do contrato de locação, o uso pacífico dos imóveis;
- c. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, bem como pelos reparos estruturais e nas redes elétricas e hidráulicas dos imóveis desde que os mesmos não sejam decorrentes de uso inadequado por parte do **LOCATÁRIO**.
- d. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminado das importâncias por este pagas;
- e. Dar preferência ao **LOCATÁRIO** em adquirir em igualdade de condições com terceiros, na hipótese de venda dos imóveis locados;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO OU TRANSFERÊNCIA DESTE CONTRATO: Ao **LOCATÁRIO** é vedado ceder, arrendar ou transferir o presente contrato, sublocar, emprestar (dar em comodato), repassar o ponto e as instalações (cobrando luvas) e tão pouco usar o espaço para alugar a terceiros como propaganda a exemplo de outdoor ou outro tipo de divulgação, ainda que temporariamente, no todo ou em parte os bens ora locados, sob pena de rescisão imediata de pleno direito deste contrato, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, salvo havendo autorização expressa e escrita do **LOCADOR**.

Parágrafo Único: Caso o **LOCADOR** venda, ceda ou transfira os imóveis a qualquer título, seus os herdeiros, sucessores ou cessionários estarão obrigados a respeitar este contrato de locação. Neste caso, o **LOCATÁRIO** será comunicado por escrito, por carta protocolada, ou entregue através do Cartório de Títulos e Documentos, sem que isso importe em modificações nos termos pactuados neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO DESTE CONTRATO: O presente contrato, independentemente de qualquer aviso, notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, extingue-se automaticamente nos seguintes casos:

- a. Entrega das chaves, pelo **LOCATÁRIO**, ou por meio do seu representante legal nomeado pelo mesmo através do contrato, o qual, em qualquer um dos casos, deverá assinar o termo de finalização do contrato de locação e a declaração de desocupação e entrega de chaves com solicitação para vistorias finais;
- b. Caso fortuito ou de força maior que impeça definitivamente a utilização dos imóveis;
- c. Desapropriação total ou parcial dos imóveis no momento em que o poder expropriante imitir-se em sua posse, hipótese em que ao **LOCATÁRIO** não será devido pelo **LOCADOR** qualquer indenização, reservando-se, entretanto, ao **LOCATÁRIO**, o direito, se houver, de reclamar ao poder expropriante indenização pelos prejuízos sofridos;
- d. A qualquer tempo, por iniciativa da Presidente do COREN/PE, este contrato poderá ser rescindido, aplicando-se as hipóteses previstas no Art. 79 da Lei 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA - DO RECEBIMENTO DOS IMÓVEIS LOCADOS: Por ocasião da desocupação quando finda a locação, será feita uma vistoria nos imóveis locados, a fim de verificar se os mesmos encontram-se nas condições previstas neste contrato, ou seja, com suas instalações elétricas, hidráulicas, pintura e de segurança nas condições encontrados ao início do uso.



[assinatura]

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA SEGURANÇA DO IMÓVEL

Parágrafo primeiro: Qualquer anormalidade que venha a ocorrer nos imóveis que possa comprometer a estabilidade ou a solidez do prédio ou de suas partes componentes, o **LOCATÁRIO** deverá imediatamente comunicar, por escrito ao **LOCADOR**, sob pena de ficar responsável pelos prejuízos decorrentes da falta de providências tempestivas.

Parágrafo segundo: Sob pena de responsabilidade civil, o **LOCATÁRIO** obriga-se a entregar tempestivamente, ao **LOCADOR** todas e quaisquer comunicações e documentos que sejam encaminhados ao imóvel e que se refiram aos interesses do **LOCADOR**.

Parágrafo terceiro: O **LOCATÁRIO** responderá por incêndio lavrado no imóvel, se não provar caso fortuito de força maior, vício de construção, da rede elétrica e hidráulica ou propagação de fogo originado em outro imóvel.

Parágrafo quarto: O **LOCATÁRIO** obriga-se a não depositar, no imóvel, artigos inflamáveis ou de fácil deterioração, produtos químicos, tóxicos, exceção feita aos produtos usuais padronizados, para uso de limpeza, na quantidade mínima necessária para consumo.

Parágrafo quinto: A ocorrência de incêndio, quedas, desabamentos, desastres desencadeados por força da natureza, tais como raios, faíscas elétricas e temporais, bem como acidentes causados por terceiros, não acarretarão na responsabilidade do **LOCADOR** pelos danos materiais ou pessoais, acaso surgidos com relação aos pertences, aos haveres e a segurança pessoal dos usuários dos imóveis.

Parágrafo sexto: Obriga-se o **LOCATÁRIO** a satisfazer, incontinentemente, todas notificações ou intimações expedidas por órgãos públicos da administração direta ou indireta decorrentes de atos ou omissões de sua responsabilidade, bem como pagar, incontinentemente, qualquer multa imposta pelos poderes públicos por infrações de leis, regulamentos ou posturas a que der causa, ficando responsável pelas multas e majorações de impostos, taxas e demais tributos a que der causa pela retenção indevida de avisos, dando imediata ciência ao **LOCADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA - DO RECONHECIMENTO DOS DIREITOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA: O **LOCADOR** reconhece os direitos do **LOCATÁRIO**, que é Autarquia Federal, e se submete inteiramente às regras de Direito Administrativo aqui aplicáveis, em especial aos arts. 58, 77 e 61 da Lei Federal 8.666/93.

Parágrafo Primeiro: Aplica-se subsidiariamente ao presente contrato de locação a Lei Federal 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA - DO FORO DESTES CONTRATO: Com renúncia a qualquer outro, por mais favorecido que seja, independentemente do domicílio ou da sede atual ou futura dos contratantes, estes elegem por si e pelos seus herdeiros e sucessores o foro da Seção Judiciária de Pernambuco como único competente para processar e julgar qualquer procedimento que direta ou indiretamente decorram deste contrato.

Por fim, declaram as partes, já qualificadas e no final assinadas, que aceitam o presente instrumento nos exatos termos e como se acha redigido, por traduzir fielmente as suas vontades e o que realmente haviam acordado, razão pela qual o presente instrumento obriga em todos os seus termos não só as partes ora contratantes, como seus herdeiros e sucessores a qualquer título, devendo ambos fazer o presente negócio sempre bom, firme e valioso em qualquer tempo.





E por estarem, assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, que tudo viram ou ciência tiveram, dando tudo por verdadeiro, e desse modo produzir seus jurídicos e legais efeitos, para um só fim de direito.

Recife/PE, 01 de novembro de 2017.

Marcleide Correia e Sá Cavalcanti
CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM
DRA. MARCLEIDE CORREIA E SÁ CAVALCANTI
LOCATÁRIO

[assinatura]
RUBENS ALVES DANTAS
LOCADOR

Andrea F. Dubourcq Dantas
ANDREA FERNANDES DUBOURCQ DANTAS
LOCADOR

Testemunhas:

1) *MARARA CARACAT REBEKA CAVALCANTI*
Nome: MARARA CARACAT REBEKA CAVALCANTI
CPF n: 046 701 144 33

2) *JOÃO DA SILVA NETO*
Nome: JOÃO DA SILVA NETO
CPF: 257456544-49

