



CONTRATO 02/2020

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 DO OUTRO O Sr. EDUARDO HENRIQUE GALINDO COUTINHO, 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 José Bonifácio nº 62 – Madalena – Recife-PE Cep. Nº 50.710.435, 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, portadora da carteira COREN/PE nº. **193.737-ENF**, inscrita no CPF/MF sob o nº. 832.342.174-91 e, do outro lado, **Sr. EDUARDO HENRIQUE GALINDO COUTINHO**, brasileiro, solteiro, empresário inscrito no CPF sob o nº. 030.711.964-58, residente e domiciliado em Limoeiro - PE, doravante designado simplesmente **LOCADOR**, celebram o presente contrato de locação não residencial, o que fazem nos seguintes termos:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO: Constitui objeto desta locação não residencial o imóvel descrito e caracterizado como de locação da sala comercial nº 16, localizada à Rua Vigário Joaquim Pinto, nº 721, Galeria São José - Centro, Limoeiro-PE.

Parágrafo Primeiro: A sala comercial objeto dessa locação será entregue no ato da assinatura deste contrato, provida de equipamento de climatização por ar-condicionado tipo split, em condições regulares de funcionamento, bem como em perfeito estado de conservação;

Parágrafo Segundo: Após recebido o equipamento ficará sob a responsabilidade do Coren-PE, podendo usá-lo nas atividades a que se destina a locação, devendo em caso de rescisão contratual restituí-los nas mesmas condições que recebeu;

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO: O prazo desta locação é de 36 (trinta e seis) meses, iniciando-se em 04 de março de 2020 e com término em 04 de março de 2023, podendo, entretanto, ser renovado mediante termo aditivo nos termos da Lei Federal 8.666/93, observado o reajuste anual nos termos pactuados no parágrafo primeiro da cláusula quinta.

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,

Presidente



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 o imóvel até a data prevista para o término do contrato, devolvendo-o inteiramente desocupado e nas condições especificadas na cláusula terceira deste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL: **LOCATÁRIO** e **LOCADOR** declaram que vistoriaram o imóvel e que o mesmo se encontra em perfeitas condições de uso, conservação e limpeza, inclusive com relação à pintura interna, piso, teto, ferragens, portas, fechaduras, janelas, vidros e todas as demais partes do mesmo imóvel ora locado, conforme Termo de vistoria em anexo.

Parágrafo Primeiro: Eventual reclamação, observação ou alteração do estado do imóvel, constatada pelo **LOCATÁRIO** deverá ser realizada por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias da assinatura do presente contrato.

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

CLÁUSULA QUARTA - DA DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO: Destina-se o imóvel locado exclusivamente para fins comerciais, especificamente a instalação e o funcionamento da Subseção do Coren em Limoeiro-PE.

CLÁUSULA QUINTA - DO ALUGUEL, REAJUSTE, LOCAL DE PAGAMENTO E ENCARGOS: Em razão deste contrato, o **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR**, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, e de forma proporcional quando for o caso, à título de aluguel do imóvel acima descrito, incluindo-se as despesas regulares de condomínio; de fornecimento de água e tributos que incidam sobre o imóvel, o valor mensal de R\$ 250,00 (Duzentos e cinquenta reais), despesa esta consignada em seu orçamento para o exercício restante de 2020, 2021, 2022 e 2023, elemento de despesa 6.2.2.1.1.01.33.90.039.002.012.001 – locação de bens imóveis.

Parágrafo Primeiro: O aluguel pactuado acima será reajustado anualmente pela variação acumulada do IGP-M no período, a ser divulgada pela Fundação Getúlio Vargas, na falta deste, um indicador que venha a divulgar mensalmente a inflação real acumulada no ano para efeito de correção de aluguéis.

Parágrafo Segundo: Haverá reajuste para menos, quando da ocorrência de índice negativo do IGPM;

Parágrafo Terceiro: O aluguel deve ser pago com as devidas deduções referentes aos tributos aplicáveis, através de boleto bancário, ou por meio de crédito em conta corrente do locador a ser informada ao locatário.

COREN-PE 195737
Presidente

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,
- b. Transferir para o seu nome, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do presente contrato, perante a Celpe, a titularidade relativa ao consumo de energia elétrica.

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 IGP-M, 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 alugueis.

CLÁUSULA OITAVA - DA MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL: Reconhecendo e declarando haver recebido o imóvel locado nas condições especificadas no Termo de vistoria em anexo ao presente contrato, 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 o imóvel locado 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 o imóvel, 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 e Termo de recebimento em anexo;

Parágrafo Único: o Locatário não terá nenhuma responsabilidade em caso de vazamentos, incêndio ou qualquer outro sinistro originado por quaisquer vícios nas instalações elétricas, hidráulicas e/ou estruturais do imóvel.

CLÁUSULA NONA - DAS BENFEITORIAS E RESPONSABILIDADE PELOS DANOS: É vedado ao **LOCATÁRIO** proceder no imóvel 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 o imóvel nas condições em que o recebeu, salvo na hipótese das modificações autorizadas pelo **LOCADOR**.

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;
- b. Obedecer às posturas Municipais, bem como as normas referentes ao direito de vizinhança no que se refere ao sossego, segurança e saúde de seus vizinhos.
- c. A permitir ao **LOCADOR**, por si ou por terceiros, devidamente credenciados, sempre em dia e hora previamente estabelecidos pelo **LOCATÁRIO**, visitar e inspecionar o imóvel alugado para verificar o tratamento dispensado ao mesmo e à suas instalações pelo **LOCATÁRIO**.

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

- a. Entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel alugado de acordo com o que fora especificado no Termo de vistoria;
- b. Não dificultar, durante o prazo de vigência do contrato de locação, o uso pacífico do imóvel;
- c. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, bem como pelos reparos estruturais do imóvel.
- 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 do imóvel locado;
- f. Permitir ao locatário a utilização de área que compreende a porta e parede no corredor para implementação de sinalização institucional para identificação do Coren-PE;
- g. Providenciar instalação de medidor individual de energia elétrica da Celpe para a sala nº 16, ou alternativamente providenciar a ligação entre a sala nº 16 e a sala nº 06, também locada pelo Coren-PE no mesmo prédio, ficando às expensas econômicas do locador os custos decorrentes desta instalação, bem como as despesas com energia elétrica da sala nº 16, até a adoção de uma das providências anteriores;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO OU TRANSFERÊNCIA DESTES CONTRATOS: 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 o bem ora locado, 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**.



COREN-PE 193737
Presidente



Parágrafo Único: Caso o **LOCADOR** venda, ceda ou transfira o imóvel 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 do imóvel;
- c. Desapropriação total ou parcial do imóvel 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 DO IMÓVEL LOCADO: Por ocasião da desocupação quando finda a locação, será feita uma vistoria no imóvel locado, a fim de verificar se o mesmo encontra-se nas condições previstas neste contrato, ou seja, com suas instalações elétricas, hidráulicas e de segurança nas condições encontrados ao início do uso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - 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 DESTE 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 federal 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.

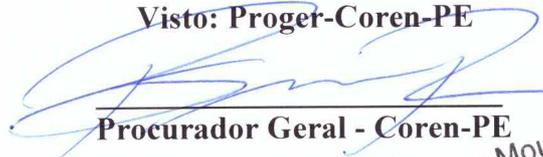
E por estarem, assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, que tudo viram ou ciência tiveram, dando tudo por verdadeiro, e desse modo produzir seus jurídicos e legais efeitos, para um só fim de direito.

Recife/PE, 04 de março de 2020.


CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM
DRA. MARCLEIDE CORREIA E SÁ CAVALCANTI
LOCATÁRIO

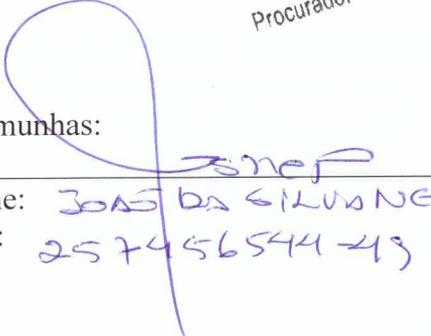

EDUARDO HENRIQUE GALINDO COUTINHO
LOCADOR

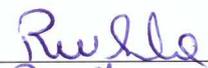
Visto: Proger-Coren-PE


Procurador Geral - Coren-PE

Bruno Moura Becker
OAB/PE 29.870-D
Procurador Geral - COREN-PE

Testemunhas:

1) 
Nome: **Joas da Silva Nep**
CPF: **257456544-13**

2) 
Nome: **Renata Waleia da Silva**
CPF: **010.725.924-08**