



CONTRATO COREN/RJ nº 08/2018

LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL LOCALIZADO QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO RIO DE JANEIRO E SAMPAIO IMOVEIS (PAD 617/2018).

O CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO RIO DE JANEIRO – COREN-RJ, autarquia fiscalizadora da profissão de enfermagem no Estado do Rio de Janeiro, inscrito no CNPJ sob o n.º 27.149.095/0001-66, sediado na Avenida Presidente Vargas nº 502 3º, 4º, 5º e 6º andares – Centro, na Cidade do Rio de Janeiro, neste ato representado por sua Presidente Sr^a ANA LUCIA TELLES FONSECA, brasileira, solteira, enfermeira, portadora da identidade profissional COREN/RJ nº 21.039 - ENF, e pela Primeira Tesoureira, Sr^a MARIA LÚCIA TANAJURA MACHADO, brasileira, solteira, técnica de enfermagem, portadora de identidade profissional COREN/RJ nº. 9254-TE-IR, ambos empossados pela Decisão COREN RJ nº. 313/2017 de 30 de novembro de 2017, doravante denominado **LOCATÁRIO** e, de outro lado, **FABRICIO FERREIRA CABARL**, CPF: **087.458.047-10**, neste ato representado por **SAMPAIO IMOVEIS LTDA**, CNPJ nº 28.108.140/0001-05, localizada na Rua Viúva Dantas, nº 80 salas 214 a 217 – Campo Grande – Rio de Janeiro – RJ CEP: 23.052-090, doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 617/2018, e em observância ao disposto na Lei nº 8.666/93, e suas alterações posteriores, e a Lei do Inquilinato nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** do imóvel localizado na Rua Aurélio de Figueiredo, nº 330 – salas 301 e 302 – Campo Grande – Rio de Janeiro – RJ CEP: 23.052-000, mediante cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação não residencial de imóvel situado na Rua Aurélio de Figueiredo, nº 330 – salas 301 e 302 – Campo Grande – Rio de Janeiro – RJ CEP: 23.052-000,, para abrigar a Subseção do Conselho Regional de Enfermagem do Rio de Janeiro – Coren-RJ no bairro de Campó Grande - RJ.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO PRAZO

O prazo da presente locação será de 12 (doze) meses, a contar da data de **02 de julho de 2018**.

PARÁGRAFO ÚNICO - O prazo contratual poderá ser prorrogado, desde que demonstrado o interesse público e a vantajosidade da prorrogação.



CLÁUSULA TERCEIRA: DO VALOR DO ALUGUEL

Fica estipulado o aluguel mensal para o imóvel, objeto do presente contrato, no valor de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais). Deste valor será descontado o valor do Imposto de Renda incidente na fonte.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O valor da cota condominial ordinária estimada referente ao imóvel em comento é de R\$ 690,00 (seiscentos e noventa reais) e será paga pelo LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO. É de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento do IPTU.

CLÁUSULA QUARTA: DA REVISÃO DO ALUGUEL

O valor do aluguel ajustado na cláusula anterior poderá ser revisto após o período de 12 (doze) meses, obedecendo ao índice IGPM-FGV, a fim de que o valor permaneça compatível com o praticado no mercado, conforme determinação do art. 24, X da Lei n. 8.666/93, segundo o que for acordado entre as partes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O reajuste previsto nesta Cláusula deverá ser notificado com antecedência de 30 (trinta) dias ao LOCATÁRIO, e só terá validade após a assinatura de Termo Aditivo ao presente Instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO. É nulo de pleno direito qualquer reajuste cuja periodicidade seja inferior a um ano.

CLÁUSULA QUINTA: DA FORMA DE PAGAMENTO DO ALUGUEL

O aluguel e encargos locatícios serão pagos mensalmente, mediante crédito na conta bancária do LOCADOR, até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido, valendo o depósito realizado tempestivamente, como quitação ampla, rasa e geral, em relação a prestação adimplida pelo Locatário. Caso haja atraso no pagamento a cobrança será encaminhada a advogado, ficando acrescida de multa de 10% (dez por cento), mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, mais honorários advocatícios, desde já convencionados em 10% (dez por cento), mais custas judiciais, caso já tenha sido proposta ação de despejo por falta de pagamento, juros, multas e honorários calculados sobre o total do débito.

CLÁUSULA SEXTA: DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto do presente Contrato será utilizado pelo Locatário para abrigar a Subseção do Conselho Regional de Enfermagem em Campo Grande - RJ, não podendo ser utilizado para fim diverso.



CLÁUSULA SÉTIMA: VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores, a título singular ou universal, continuando em vigor, ainda que o imóvel seja transferido a terceiros.

PARÁGRAFO ÚNICO. Com vista ao exercício de tal direito, pelo LOCATÁRIO, obriga-se o LOCADOR a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com as suas cláusulas pela outra parte.

CLÁUSULA OITAVA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Para o bom cumprimento do presente contrato, obriga-se o LOCADOR a:

- i. entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- ii. garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- iii. manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- iv. responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- v. fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- vi. fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- vii. pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações;
- viii. exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- ix. pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.



Coren^{RJ}
Conselho Regional de Enfermagem do Rio de Janeiro

PARÁGRAFOS SEGUNDO. As benfeitorias, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, deverão ser avisadas e conseqüentemente autorizadas pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO TERCEIRO. As benfeitorias necessárias permitem o direito de retenção, e as voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA NONA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Para o bom cumprimento do presente contrato obriga-se o LOCATÁRIO:

- i. pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação;
- ii. servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- iii. restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- iv. levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- v. realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, prepostos e pessoas sob sua responsabilidade;
- vi. não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- vii. entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;
- viii. pagar as despesas de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
- ix. permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, desde que observados os procedimentos descritos neste inciso;
- x. cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- xi. pagar todos os impostos e taxas relativos ao imóvel locado;
- xii. pagar as despesas ordinárias de condomínio.
- xiii. pagar o prêmio de seguro complementar contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao LOCADOR, o LOCATÁRIO é obrigado a consenti-los. Se os reparos durarem mais de dez dias o

anf



LOCATÁRIO terá direito ao abatimento do aluguel proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Ao LOCATÁRIO é vedada a sublocação.

CLÁUSULA DÉCIMA: DOS IMPEDIMENTOS À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do LOCATÁRIO, poderá este alternativamente:

- a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras necessárias ao uso;
- b) considerar rescindido o presente contrato, sem que ao LOCADOR assista qualquer direito de indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O Valor global deste contrato é estimado em R\$ 35.880,00 (trinta e cinco mil oitocentos e oitenta reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O valor das despesas de aluguel e condomínio ocorrerão à conta da dotação orçamentária consignada no Orçamento Anual do COREN-RJ, exercício 2018, no Elemento de Despesa: 6.2.2.1.1.33.90.39.002.013 - Locação De Bens Imóveis.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas, devendo ser empenhadas no início de cada exercício.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DO DEPÓSITO CAUÇÃO

Para garantir a obrigações assumidas neste contrato por ser de seu interesse, dá neste ato, em caução ao locador, o valor nominal de **R\$ 6.900,00 (seis mil e novecentos reais)**, subscrito EM DEPOSITO CAUÇÃO.

Ao termino do prazo de locação, desde que cumpridas pelo locatário todas as obrigações decorrentes deste contrato, inclusive, a desocupação do imóvel e entrega das chaves sem a existência de qualquer débito será liberado a caução apresentada. Para tanto, deverá ser apresentado documento rescisório da locação firmado pelo locador e locatário, com reconhecimento de firma das assinaturas, bem como outros documentos requeridos pela instituição bancária.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

O presente vínculo contratual pode ser desfeito nas seguintes hipóteses:

- i. por mútuo acordo;



- ii. em decorrência da prática de infração legal ou contratual;
- iii. em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;
- iv. para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Com exceção do distrato, todas as outras formas de extinção contratual independem de notificação prévia.

PARÁGRAFO SEGUNDO. As infrações contratuais serão penalizadas com multa no valor de 03 (três) alugueres.

PARÁGRAFO TERCEIRO. As partes poderão rescindir o presente contrato de aluguel após notificação, encaminhada com 30 (trinta) dias de antecedência, dispensando-se pagamento de multa contratual, nos termos do artigo 4º, parágrafo único da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA FISCALIZAÇÃO E DO RECEBIMENTO DO OBJETO CONTRATUAL

A execução deste Contrato será acompanhada e fiscalizada por representante do LOCATÁRIO, nomeado pela Presidência, ao qual compete:

- i. fazer cumprir a especificação do objeto e demais condições constantes deste contrato;
- ii. notificar o LOCADOR acerca da prática de infrações que ensejem a aplicação das sanções previstas neste Instrumento;
- iii. rejeitar o fornecimento efetuado em desacordo com o presente contrato;
- iv. sustar o pagamento das faturas no caso de inobservância pelo LOCADOR de qualquer obrigação prevista neste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O LOCADOR atenderá prontamente às observações e exigências que lhe forem apresentadas pela fiscalização.

PARÁGRAFO SEGUNDO. O LOCADOR declara, antecipadamente, aceitar todas as condições, métodos e processos de inspeção, verificação e controle adotados pela fiscalização, obrigando-se a lhes fornecer todos os dados, elementos, explicações, esclarecimentos e comunicações de que este necessitar e que forem julgados necessários ao desempenho de suas atividades.

PARÁGRAFO TERCEIRO. A instituição e a atuação da fiscalização não excluem ou atenuam a responsabilidade do LOCADOR nem a exime de manter fiscalização própria.



PARÁGRAFO QUARTO. Quaisquer entendimentos entre a fiscalização e a LOCADOR, desde que não infrinjam nenhuma cláusula contratual, serão feitos por escrito, não sendo tomadas em consideração quaisquer alegações do LOCADOR com fundamento em ordens ou declarações verbais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA PUBLICAÇÃO E CONTROLE DO CONTRATO

Após a assinatura do contrato deverá seu extrato ser publicado, dentro do prazo previsto na legislação pertinente, correndo os encargos por conta do LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO ÚNICO. O extrato da publicação deve conter a identificação do instrumento, partes, objeto, prazo, valor, número do empenho e fundamento do ato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA CONTAGEM DOS PRAZOS

Na contagem dos prazos estabelecidos neste contrato, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento, e considerar-se-ão os dias consecutivos, exceto quando for explicitamente disposto em contrário, conforme art. 110 da Lei n.º 8.666/1993.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DO FORO

Fica eleito o foro da Justiça Federal do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro que tenha ou venham a ter, por mais especiais ou privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 25 de junho de 2018.

Ana Lucia T. Fonseca
ANA LUCIA TELLES FONSECA

Presidente do Conselho Regional de Enfermagem
do Rio de Janeiro – Coren-RJ

LOCATÁRIO

Maria Lucia Tanajura Machado
MARIA LÚCIA TANAJURA MACHADO

Primeira Tesoureira do Conselho Regional de
Enfermagem do Rio de Janeiro – Coren-RJ

LOCATÁRIO

[Assinatura]
LOCADOR

