



**Coren<sup>RJ</sup>**  
Conselho Regional de Enfermagem do Rio de Janeiro

CONTRATO COREN/RJ nº 007/2014  
CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO  
NA AVENIDA DO IMPERADOR, Nº. 288, SHOPPING  
CENTER PEDRO II, SALA Nº. 906, PETRÓPOLIS - RJ,  
QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO  
REGIONAL DE ENFERMAGEM DO RIO DE JANEIRO  
E JOSÉ MARIA PEREIRA MACHADO.(PROCESSO:  
818/2014)

**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 4º, 5º, 6º e 9º andares – Centro, na Cidade do Rio de Janeiro, neste ato representado por seu Presidente **PEDRO DE JESUS SILVA**, brasileiro, solteiro, enfermeiro, portador da cédula de identidade COREN/RJ n.º 107.171, e inscrito no CPF sob o n.º 010984927-22, e pela sua Primeira-Tesoureira **MARIA JOSÉ DOS SANTOS PEIXOTO**, brasileira, Auxiliar de Enfermagem, portadora da cédula de identidade COREN/RJ 28200AE, e inscrita no CPF sob o n.º 352.710.517-49, ambos empossados pela Decisão COFEN n.º 37/2012 de 1º de março de 2012 e Decisão COREN RJ n.º 1791/2012 de 12 de março de 2012, doravante denominado **LOCATÁRIO** e, de outro lado, **JOSÉ MARIA PEREIRA MACHADO**, doravante denominado **LOCADOR**, brasileiro, casado, residente e domiciliado à Rua Barão do Amazonas, 59/302, Centro-Petrópolis/RJ, portador da carteira de identidade n.º 01970007-9, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 239.971.767-87, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo n.º 818/2014, e em observância ao disposto na Lei n.º 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 localizada na Avenida do Imperador, nº. 288, Shopping Center Pedro II, sala nº. 906, Petrópolis - RJ, mediante cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO**

O presente contrato tem por objeto a locação não residencial de imóvel situado na Avenida do Imperador, nº. 288, Shopping Center Pedro II, sala nº. 906, Petrópolis - RJ, para abrigar a Subseção do Conselho Regional de Enfermagem do Rio de Janeiro – Coren-RJ em Petrópolis.

**CLÁUSULA SEGUNDA: DO PRAZO**

O prazo da presente locação será de 12 (doze) meses, a contar da data de 13 de julho de 2014.

**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\$ 606,00 (seiscentos e seis reais).

Deste valor será descontado o valor do Imposto de Renda incidente na fonte.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO.** O valor da cota condominial ordinária mensal referente ao imóvel em comento é de R\$ 267,71 (duzentos e sessenta e sete reais e setenta e um centavos) e será paga pelo LOCATÁRIO.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** É de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento do IPTU, no valor mensal de R\$ 53,16 (cinquenta e três reais e dezesseis centavos).

**CLÁUSULA QUARTA: DA REVISÃO DO ALUGUEL**

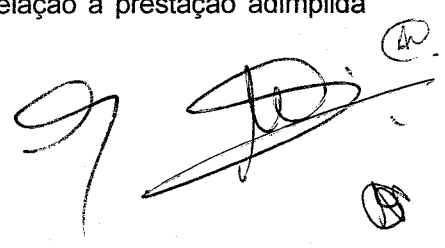
O valor do aluguel ajustado na cláusula anterior poderá ser revisto após o período de 12 (doze) meses, obedecendo ao índice IGPM-FGV, a fim de que o valor permaneça compatível com o praticado no mercado, conforme determinação do art. 24, X da Lei n. 8.666/93, segundo o que for acordado entre as partes.

**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, Banco do Brasil, Conta Corrente n°. 9.683-0, agência 0080-9, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencido, valendo o depósito realizado tempestivamente, como quitação ampla, rasa e geral, em relação a prestação adimplida pelo Locatário.





**Coren<sup>RJ</sup>**  
Conselho Regional de Enfermagem do Rio de Janeiro

#### **CLÁUSULA SEXTA: DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Os imóveis objetos do presente Contrato serão utilizados pelo Locatário para abrigar a Subseção de Petrópolis - RJ.

#### **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. pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- IX. exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- X. 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:



**Coren<sup>RJ</sup>**  
Conselho Regional de Enfermagem do Rio de Janeiro

- 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.

**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;



**Coren<sup>RJ</sup>**  
Conselho Regional de Enfermagem do Rio de Janeiro

- 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.

**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 LOCATÁRIO terá direito ao abatimento do aluguel proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá rescindir 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\$ 7.272,00 (sete mil, duzentos e setenta e dois reais).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO.** O valor do aluguel, correspondente à R\$ 606,00 (seiscentos e seis reais), e correrá à conta da dotação orçamentária consignada no Orçamento Anual do

*Ampliar*

*[Handwritten signatures and initials]*



**Coren<sup>RJ</sup>**  
Conselho Regional de Enfermagem do Rio de Janeiro

COREN-RJ, exercício 2014, no Elemento de Despesa: 3.1.32.02 - Locação de Imóveis, e Nota de Empenho nº.850/2014.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** O valor da Taxa Condominial correspondente à R\$ 267,71 (duzentos e sessenta e sete reais e setenta e um centavos), e correrá à conta da dotação orçamentária consignada no Orçamento Anual do COREN-RJ, exercício 2014, no Elemento de Despesa: 3.1.32.02 - Locação de Imóveis, e Nota de Empenho nº.851/2014.

**PARÁGRAFO TERCEIRO.** O valor do IPTU correspondente à R\$ 53,16 (cinquenta e três reais e dezesseis centavos), e correrá à conta da dotação orçamentária consignada no Orçamento Anual do COREN-RJ, exercício 2014, no Elemento de Despesa: 3.1.32.02 - Locação de Imóveis, e Nota de Empenho nº.852/2014.

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

#### **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.



**Coren<sup>RJ</sup>**  
Conselho Regional de Enfermagem do Rio de Janeiro

**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.



**Coren<sup>RJ</sup>**  
Conselho Regional de Enfermagem do Rio de Janeiro

**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 decorrente do presente contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro que tenha ou venham a ter, por mais especiais ou privilegiado que seja.

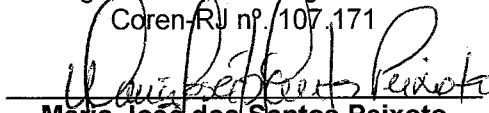
E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 11 de julho de 2014.



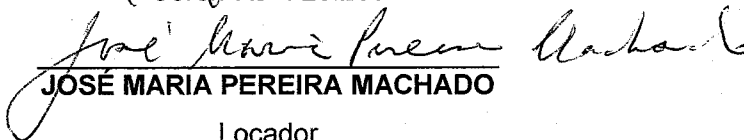
**Pedro de Jesus Silva**

Presidente do Conselho Regional de Enfermagem do Rio de Janeiro – Coren –RJ  
Coren-RJ nº 107.171



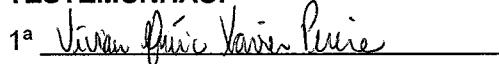
**Maria José dos Santos Peixoto**

1ª Tesoureira do Conselho Regional de Enfermagem do Rio de Janeiro – Coren –RJ  
Coren-RJ nº 28.200



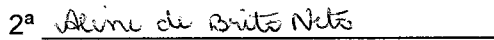
**JOSÉ MARIA PEREIRA MACHADO**  
Locador

**TESTEMUNHAS:**

1ª 

NOME: VIVIAN XAVIER

CPF: 097.910.057-70

2ª 

NOME: ALINE DE BRITO NETO

CPF: 116.017.207-70

