



COREN-RJ

CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO RIO DE JANEIRO

CONTRATO N.º 044/2010 COREN-RJ

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO RIO DE JANEIRO E ELIANA MONTECHIARI E SILVA

PAD n.º 429/2009

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 n.º 502 4º, 5º, 6º e 9º andares – Centro, na Cidade do Rio de Janeiro, neste ato representado pelo Presidente da nomeado pela Decisão COFEN n.º 084/2009, publicada no DOU – Seção 2, n.º 213, pág. 62, em 09 de novembro de 2009, Enfermeiro PEDRO DE JESUS SILVA, brasileiro, solteiro, portador da Carteira de Identidade COREN/RJ n.º 107.171, doravante denominado **LOCATÁRIO** e, de outro lado, **ELIANA MONTECHIARI E SILVA**, brasileira, casada, comerciante, portadora da cédula de identidade n.º 05808739-3, inscrita no CPF sob o n.º 805.475.597-04, com domicílio na Rua Joubert de Carvalho, n.º 851, Loja 01, Centro Maringá/PR, CEP 87.013-200, doravante denominada **LOCADORA**, resultado da dispensa de licitação nos termos do artigo 24, inciso X da Lei 8.666/93 e tendo em vista o que consta no Processo Administrativo n.º 429/2009 e em observância ao disposto na Lei n.º 8.666/93 e na Lei n.º 8.245/91, resolvem celebrar o presente Contrato, mediante cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO – O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel não residencial para abrigar a Subseção do COREN-RJ em Nova Friburgo.

Parágrafo Único. O imóvel objeto deste contrato localiza-se no endereço na Praça Getúlio Vargas, Ed. Executive Center, sala 112 – Centro – Nova Friburgo-RJ,

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA – Para o bom cumprimento do presente contrato, obriga-se a LOCADORA a:

a) entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina:



COREN-RJ

CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO RIO DE JANEIRO

- b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- g) pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações;
- h) pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- i) exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- j) 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.

Parágrafo Segundo. As benfeitorias, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias deverão ser avisadas e conseqüentemente autorizadas pela LOCADORA.

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.



COREN-RJ

CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO RIO DE JANEIRO

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO – Para o bom cumprimento do presente contrato obriga-se o LOCATÁRIO a:

- a) pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação na forma e condições estabelecidas neste Contrato;
- b) 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;
- c) restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- d) levar imediatamente ao conhecimento do LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, prepostos e pessoas sob sua responsabilidade;
- f) não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADORA;
- g) entregar imediatamente ao LOCADORA 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;
- h) pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
- i) permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADORA 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;
- j) cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- k) pagar todos os impostos e taxas relativos ao imóvel locado;
- l) pagar as despesas ordinárias de condomínio.

Parágrafo Primeiro. Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum.



COREN-RJ

CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO RIO DE JANEIRO

- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

Parágrafo Segundo. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba à LOCADORA, 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 Terceiro. Ao LOCATÁRIO é vedada a sublocação.

CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL E DO SEU PAGAMENTO – Fica estipulado o aluguel mensal no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), a contar da data da assinatura do presente instrumento.

Parágrafo Primeiro. A cota condominial mensal é de R\$ 220,00 (duzentos e vinte reais) e IPTU no valor mensal de R\$ 23,00 (vinte e três reais).

Parágrafo Segundo. O LOCATÁRIO pagará pontualmente os valores declinados Nesta Cláusula, caput e Parágrafo Primeiro, até o 5º dia útil de cada mês seguinte ao vencido, mediante crédito em conta bancária da LOCADORA, nº 34.449-4, agência 1082-0, Banco Bradesco S/A, ou em qualquer outro banco que a LOCADORA venha a designar oficialmente para este fim.

Parágrafo Terceiro. O aluguel poderá ser reajustado a cada 12 (doze) meses com base no IGPM-FGV ou por qualquer outro que venha a substituí-lo.

Parágrafo Quarto. O reajuste previsto nesta cláusula deverá ser notificado com antecedência de 30 (trinta) dias ao LOCATÁRIO e só terá validade após assinatura de termo aditivo ao presente instrumento contratual.



COREN-RJ

CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO RIO DE JANEIRO

Parágrafo Quinto. O inadimplemento do pagamento previsto na presente cláusula ensejará pagamento de juros moratórios à razão de 1% (um por cento) do valor do aluguel vigente por mês de atraso.

Parágrafo Sexto. As despesas decorrentes deste Contrato, no valor total anual estimado em R\$ 8.916,00 (oito mil, novecentos e dezesseis reais), correrão à conta da Dotação Orçamentária, Elemento de Despesa n.º 3.1.32.02 – Locação de Imóveis, tendo sido empenhado o valor total, conforme Nota de Empenho nº 1256/2010.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA E DA SUA RENOVAÇÃO – A vigência deste contrato é de 12 (doze) meses, vigorando no período compreendido entre 30/11/2010 a 30/11/2011.

Parágrafo Primeiro. Durante o prazo de vigência do contrato, não poderá a LOCADORA reaver o imóvel alugado.

Parágrafo Segundo. Ao LOCATÁRIO incumbe notificar ao LOCADORA, com antecedência de 30 (trinta) dias do termo final, o interesse de renovar o prazo contratual, não podendo o LOCADORA opor-se à renovação, salvo os casos previstos no artigo 52 da Lei n.º 8.245/91.

Parágrafo Terceiro. Na hipótese de ser obrigado a deixar o imóvel, na forma do artigo 52, §3º da Lei n.º 8.245/91, o LOCATÁRIO terá direito à indenização equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel, que deverá ser pago no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da desocupação do imóvel.

Parágrafo Quarto. A prorrogação do prazo de vigência só será válida a partir da expedição de termo aditivo, nos termos e condições previstas no art. 57 da Lei de Licitações e Contratos.

CLÁUSULA SEXTA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL – O presente vínculo contratual pode ser desfeitos nas seguintes hipóteses:

- a) por mútuo acordo;
- b) em decorrência da prática de infração legal ou contratual;
- c) em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;
- d) 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.



COREN-RJ

CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO RIO DE JANEIRO

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 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 SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS – As partes elegem o foro da Justiça Federal do Rio de Janeiro como juízo competente para dirimir quaisquer contendas envolvendo o presente contrato, fazendo parte deste instrumento contratual os autos do Processo Administrativo n.º 429/2009.

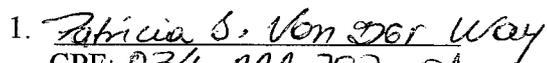
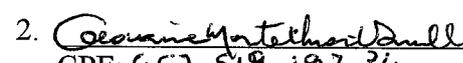
E por estarem justas e acordadas, firmam as partes o presente instrumento em três vias.

Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2010.


CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – COREN/RJ
PEDRO DE JESUS SILVA
Presidente
COREN/RJ 107.171


ELIANA MONTECHIARI E SILVA
CPF/MF n.º 805.475.597/04

TESTEMUNHAS:

1. 
CPF: 034.111.787-01
RG: 10691025 - O.F.P. - RJ
2. 
CPF: 457.519.197-34
RG 050.657. ~~657~~ Die. Detran