



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NO EDIFÍCIO NINHO DAS ÁGUIAS, SITO À PRAÇA SÃO SALVADOR, Nº. 41 CENTROS – CAMPOS DOS GOYTACAZES – RJ, QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO RIO DE JANEIRO E MARÍLIA NASCIMENTO TAVARES.

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 4.º, 5.º, 6.º e 9.º 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 1.º 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, **MARÍLIA NASCIMENTO TAVARES**, brasileira, separada judicialmente, portadora da carteira de identidade n.º 80.533.639-3, IFP, inscrita no CPF sob o n.º 007.310.157-54, doravante denominado **LOCADORA**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo n.º 566/2013, e em observância ao disposto na Lei n.º 8.666/93, e suas alterações posteriores, e a Lei do Inquilinato n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** das salas n.º. 1.103 e 1.104 do Edifício Ninho das Águias, sito à Praça São Salvador, n.º. 41 Centros – Campos dos Goytacazes – RJ, mediante cláusulas e condições seguintes:

(A)

Dr. Gustavo Nascimento Tavares
Advogado
OAB/RJ 104561



CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação não residencial das salas nº. 1.103 e 1.104 do Edifício Ninho das Águias, sito à Praça São Salvador, nº. 41, Centro – Campos dos Goytacazes – RJ, para abrigar a Subseção do Conselho Regional de Enfermagem do Rio de Janeiro – Coren-RJ em Campos dos Goytacazes.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO PRAZO

O prazo da presente locação será de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de assinatura.

PARÁGRAFO ÚNICO - O prazo contratual poderá ser prorrogado, na forma prevista no art. 57 e §§, da Lei n.º 8.666/93, mediante termo aditivo, desde que demonstrado o interesse público.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO VALOR DO ALUGUEL

Fica estipulado o aluguel mensal para o imóvel, objeto do presente contrato, no valor de R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais), sendo de R\$650,00 (seiscentos e cinquenta reais) o valor de cada sala, perfazendo o valor total de R\$ 31.200,00 (trinta e um mil, duzentos reais).

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

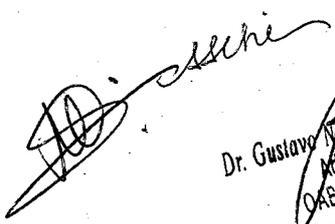
PARÁGRAFO PRIMEIRO. O valor mensal estimado da cota condominial referente ao imóvel em comento é de R\$ 722,00 (setecentos e vinte e dois reais), sendo de R\$ 361,00 (trezentos e sessenta e um reais) o valor de cada sala, perfazendo o valor total de R\$ 17.328,00 (dezesete mil, trezentos e vinte e oito reais) e será paga pelo LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO. É de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento do IPTU, no valor de R\$ 51,52 (cinquenta e um reais e cinquenta e dois centavos), sendo de R\$ 25,76 (vinte e cinco reais e setenta e seis centavos) o valor de cada sala a ser pago em 10 parcelas, por 2 (dois) anos.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Além do aluguel, o MUNICÍPIO reembolsará ao LOCADOR, pelo respectivo valor, sem quaisquer acréscimos ou multas, mediante a apresentação prévia dos respectivos comprovantes de pagamentos, das quotas de condomínio e taxas que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel locado.

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


Dr. Gustavo Nascimento Tavares
Advogado
OAB/RJ 104551




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 Itaú, Agência 0463 Conta Corrente n°. 15379-1, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencido relativo ao aluguel e até o dia o 25º (vigésimo quinto) dia do mês subsequente, valendo o depósito realizado tempestivamente, como quitação ampla, rasa e geral, em relação à prestação adimplida pelo Locatário.

CLÁUSULA SEXTA: DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis objetos do presente Contrato serão utilizados pelo Locatário para abrigar a Subseção de Campos dos Goytacazes-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;

(Handwritten signature)
(Handwritten signature)
Dr. Gustavo Nascimento Tavares
Advogado
OAB/RJ 104561
(Handwritten signature)

- 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:

- 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;

(Ar) [Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Dr. Gustavo Nascimento Tavares
Advogado
OAB/RJ 104561
[Handwritten signature]



- 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.

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 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:

Assini (A)
[Signature]
Dr. Gustavo Nascimento Tavares
Advogado
OAB/RJ 104561
[Signature]

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\$ 49.558,00 (quarenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e oito reais), sendo R\$ 31.200,00 (trinta e um mil, duzentos reais) referente ao aluguel, R\$ 17.328,00 (dezesete mil, trezentos e vinte e oito reais) referente ao condomínio e R\$ 1.030,00 (mil e trinta reais) referente ao IPTU.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O valor do aluguel, correspondente à R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais), correrá à conta da dotação orçamentária consignada no Orçamento Anual do COREN-RJ, exercício 2013, no Elemento de Despesa: 3.1.32.02, e Nota de Empenho nº.756/2013.

PARÁGRAFO SEGUNDO. O valor da Taxa Condominial correspondente à R\$ 722,00 (setecentos e vinte e dois reais), correrá à conta da dotação orçamentária consignada no Orçamento Anual do COREN-RJ, exercício 2013, no Elemento de Despesa: 3.1.32.02, e Nota de Empenho nº.757/2013.

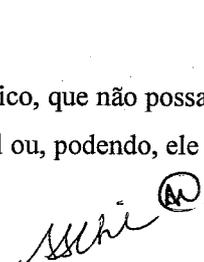
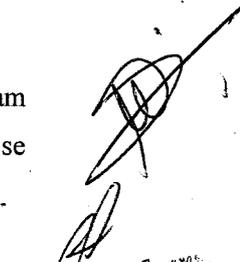
PARÁGRAFO TERCEIRO. O valor do IPTU correspondente à R\$ 51,52 (cinquenta e um reais e cinquenta e dois centavos) correrá à conta da dotação orçamentária consignada no Orçamento Anual do COREN-RJ, exercício 2013, no Elemento de Despesa: 3.1.32.02, e Nota de Empenho nº.758/2013.

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.



Dr. Gustavo Nascimento Tavares
Advogado
OAB/RJ 104561


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:

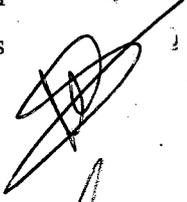
- i. fazer cumprir a especificação do objeto e demais condições constantes deste contrato;
- ii. notificar o LOCADOR acerca da prática de infrações que ensejem a aplicação das sanções previstas neste Instrumento;
- iii. rejeitar o fornecimento efetuado em desacordo com o presente contrato;
- iv. sustar 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.

sschi @ 

Dr. Gustavo Nascimento Tavares
Advogado
OAB/RJ 104561
MTavares

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 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, 02 de julho de 2013.

Mania Theresinha Nobrega da Silva

P/

Pedro de Jesus Silva

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

Locatário

Maria José dos Santos Peixoto

Maria José dos Santos Peixoto

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

Locatária

Marília Nascimento Tavares

Marília Nascimento Tavares

Locadora

Mania Theresinha Nobrega da Silva
Vice-Presidente do COREN-RJ
COREN-RJ - 2467

TESTEMUNHAS:

CPF:

Dr. Gustavo Nascimento Tavares
Advogado
OAB/RJ 104561

Almeida de Brito Neto
CPF: 116.017.207-26



13º Ofício - Campos dos Goytacazes - RJ | Stênio Cavalcanti de Oliveira Filho | Tabela 0
Avenida Dr. Alberto Torres, 251 - Centro - Campos dos Goytacazes - RJ - Tels.: (22) 2722-3200 / 2722-3000

RECONHECIDO POR SEMELHANÇA 12 DE AGOSTO DE 2013 SMU-42963
FIRMA: #####MARILIA NASCIMENTO TAVARES#####
ANDRE D. BORGES - 0,79(20%) 0,19(5%) 0,19(5%) 0,15(4%) 0,

REGISTRO DE FIRMAS
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
NºZK
SMU42963

