



Conselho Regional de Enfermagem

OBJETO: CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL – GUARULHOS-SP

PROCESSO (PRCI) Nº 105.946/2013

DISPENSA DE LICITAÇÃO 014/2013

VINCULADA AO CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2013

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO ESTADO DE SÃO PAULO E DR. SERGIO LUIZ AVENA

O Conselho Regional de Enfermagem do Estado de São Paulo, com sede na Alameda. Ribeirão Preto, 82, Bela Vista, na cidade de São Paulo /SP, inscrito no CNPJ sob o nº 44.413.680/0001-40, neste ato representado por sua Presidente em Exercício, Sra. Fabíola de Campos Braga Mattozinho inscrito no CPF sob o nº 192.936.568-33, portadora da Carteira de Identidade nº 24.958.400-1 (SSP/SP), doravante denominado **LOCATÁRIO**, e **Dr. Sergio Luiz Avena**, brasileiro, advogado, casado, inscrito no CPF sob o nº 661.767.868-00, inscrição OAB nº 64005, residente e domiciliado no município de Guarulhos, na Rua Morvan Dias Figueiredo, nº 73, conj. 61/63 doravante designado **LOCADOR** tendo em vista o que consta no PRCI nº 105946/2013 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado na Rua Morvan de Figueiredo, nº 65, conjuntos 62 e 64, centro, Guarulhos/SP, CEP 07090-010, objeto das matrículas nºs 64.025 correspondente ao conjunto nº 62 e nº 64.024 correspondente ao conjunto nº 64, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos, para abrigar as instalações do Conselho Regional de Enfermagem/SP.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR



Conselho Regional de Enfermagem

2.1. O **LOCADOR** obriga-se a:

- 2.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 2.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do **LOCATÁRIO**;
- 2.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 2.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 2.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 2.1.6. Auxiliar o **LOCATÁRIO** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 2.1.7. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 2.1.8. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
 - 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, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 2.1.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública,



Conselho Regional de Enfermagem

incidentes sobre o imóvel;

2.1.10. Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

2.1.11. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros caso ocorra um sinistro;

2.1.12. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

3.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

3.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

3.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

3.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

3.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, restituindo o imóvel limpo, pintado nas mesmas cores, e com a mesma qualidade hoje existentes em todas as instalações e em perfeito estado de funcionamento, com condições de imediata utilização e habitabilidade, podendo o **LOCADOR** recusar a dar quitação se não atendidos os padrões verificados quando do início da locação e verificado o estado de conservação correspondente. Nesta hipótese, continuará o **LOCATÁRIO** devedor, respondendo ainda pelos alugueres e encargos contratuais que se vencerem, devidamente atualizados, além de incorrer na multa contratual prevista na cláusula VI, até a efetiva aceitação pelo **LOCADOR**;

3.1.5. O **LOCATÁRIO** terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis para proceder as restaurações necessárias, a fim de devolver o imóvel com suas características originais. Caso seja excedido este período, por culpa única e exclusiva do próprio **LOCATÁRIO**, o mesmo



Conselho Regional de Enfermagem

responderá pelos danos decorrentes de sua mora, inclusive, voltando o aluguel a correr, desde a entrega das chaves, na sede da Administradora, sem prejuízo do constante do parágrafo anterior.

3.1.6. Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, sendo assegurado ao **LOCATÁRIO** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

3.1.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

3.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;

3.1.10. Não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar sobre qualquer pretexto e de igual forma alterar o destino de locação. O decurso do tempo não constituirá anuência do locatário, configurará, tão somente, demora na reprimenda de tal infração.

3.1.11. Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao **LOCATÁRIO**;

3.1.12. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

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; ficam também responsáveis pelas despesas referentes à multa e juros moratórios, caso ocorra atraso no pagamento dos encargos acima mencionados

c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;



Conselho Regional de Enfermagem

- e. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- f. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- g. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- h. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
- i. Pagar o prêmio de seguro complementar contra incêndio

3.1.12.1. O **LOCATÁRIO** somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

3.1.13. Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

3.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

3.2. O **LOCATÁRIO** reconhece e declara ter precedido à vistoria do imóvel ora locado, recebendo-o nas condições descritas no laudo de vistoria que faz parte integrante e inseparável deste contrato.

4. CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1. As benfeitorias necessárias poderão ser executadas pelo **LOCATÁRIO** e, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, deverão ser indenizadas por esta.

4.1.1. O **LOCATÁRIO** fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

4.1.2. Caberá ao **LOCATÁRIO** a instalação de equipamentos necessários a sua segurança interna e externa para o desenvolvimento de suas atividades.

4.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo **LOCATÁRIO**, devendo o imóvel



Conselho Regional de Enfermagem

locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

5. CLÁUSULA QUINTA - DO VALOR DO ALUGUEL

5.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais).

5.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao **LOCATÁRIO**, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

5.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando **LOCADOR** e **LOCATÁRIO** suas respectivas partes da parcela. Caso o **LOCATÁRIO** a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do **LOCADOR** será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até **o 5º (quinto.) dia útil** do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo **LOCADOR** com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.

6.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança apresentado pelo **LOCADOR**.

6.2. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo **LOCADOR**.

6.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o **LOCADOR** providencie as medidas saneadoras.



Conselho Regional de Enfermagem

Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o **LOCATÁRIO**.

6.4. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo **LOCADOR**, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

6.5. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

6.6. O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR**, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

6.7. No caso de pagamento em cheques, o aluguel só será considerado pago após a compensação do mesmo, e no caso de devolução do título por insuficiência de fundos, este não será reapresentado, sendo também cobrada a compensação financeira estabelecida no item 6.10.

6.8. NÃO SERÁ ACEITO, EM HIPÓTESE ALGUMA O PAGAMENTO COM CHEQUE DE TERCEIROS.

6.9. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o **LOCADOR** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo **LOCATÁRIO**, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX)$$

$$I = \frac{(6/100)}{365}$$

$$I = 0,00016438$$

365

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO



Conselho Regional de Enfermagem

7.1. O prazo de vigência do contrato será de 36 (trinta e seis) meses, com início na data de 12/07/2013 e encerramento em 11/07/2016, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

7.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

7.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

7.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

7.1.4. Em não havendo a renovação, obriga-se o **LOCATÁRIO** a desocupar o imóvel devolvendo-o ao **LOCADOR** livre e desembaraçado de pessoas, bens, encargos ônus e em perfeitas condições de acordo com o laudo de vistoria, ficando sujeita ao pagamento dos alugueres e demais acréscimos legais até a data da entrega efetiva das chaves, o que se dará após a confrontação com o laudo de entrada do imóvel, sem prejuízo do cumprimento de todas as demais obrigações deste contrato.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

8.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

8.2. O **LOCATÁRIO** faculta ao **LOCADOR** ou seus representantes legais examinarem ou vistoriarem o imóvel sempre que for necessário, sempre mediante prévia solicitação. E, no caso de renúncia do direito de preferência quando o imóvel for colocado à venda, o **LOCATÁRIO** permitirá que os interessados na aquisição, o visitem, em período previamente acordado em conjunto à administradora.

9. CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE



Conselho Regional de Enfermagem

9.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (**Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI**), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

9.2. O reajuste, decorrente de solicitação do **LOCADOR**, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

9.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o **LOCADOR** aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação serão atendidas através do Elemento de Despesa nº 3.1.32.02 – Locação de Bens Móveis e Imóveis.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA GESTÃO DO CONTRATO

11.1. A gestão do presente Termo de Contrato será exercida por um representante do **LOCATÁRIO**, a ser nomeado, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

11.1.1. O gestor anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.



Conselho Regional de Enfermagem

11.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do gestor do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS ALTERAÇÕES

12.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA CLÁUSULA PENAL

13.1. A parte que infringir total ou parcialmente às cláusulas deste contrato ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato à época da infração, e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

13.2. Não caracteriza infração contratual o pagamento dos aluguéis com inobservância do prazo estabelecido na cláusula sexta deste contrato, hipótese tratada exclusivamente naquela disposição.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

14.1. O **LOCATÁRIO** poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

14.1.1. Caso, após decorridos 12 meses da vigência deste contrato, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei



Conselho Regional de Enfermagem

nº 8.666, de 1993, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensado do pagamento de qualquer multa, desde que notifique ao **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

14.1.1.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente ao **LOCADOR**, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o **LOCATÁRIO** ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 3 (três) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

14.2. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o **LOCATÁRIO** poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

14.3. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao **LOCADOR** ou ao seu procurador ou por via postal, com aviso de recebimento.

14.4. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

14.4.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

14.4.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.4.3. Indenizações e multas.

14.5. Este contrato dar-se-á por rescindido com o termo de recebimento do imóvel, após realizada e liberada a vistoria pelo **LOCADOR**, e quando quitados todos os débitos referentes à locação (alugueres e demais encargos) devendo, ainda, caucionar valor para pagamento do último consumo de água e energia elétrica, bem como estarem satisfeitas todas as obrigações oriundas deste contrato, no prazo de 5 (cinco) dias após seu vencimento, findo os quais, passará a correr novo aluguel, até a data efetiva da entrega das chaves, firmada através do termo de entrega respectivo, não obstante o previsto no parágrafo anterior. Neste caso, havendo necessidade de nova vistoria no local, será cobrada do **LOCATÁRIO** uma taxa estipulada em 10% do valor do aluguel.



Conselho Regional de Enfermagem

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO ABANDONO DO IMÓVEL

15.1. Em caso de abandono do imóvel, fica a administradora desde já autorizada a imitir-se na posse do mesmo, tão logo tenha a ciência da completa desocupação, independentemente de qualquer ação judicial, com a finalidade de resguardar e proteger o imóvel de danos ou invasões por terceiros, disponibilizando-se imediatamente aos locadores.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA SUCESSÃO

17.1. O presente instrumento obriga as partes, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

18. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da Comarca de Guarulhos-SP para processar e julgar ações decorrentes desta locação, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.



Conselho Regional de Enfermagem

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, para que produza todos os jurídicos e legais efeitos.

São Paulo-SP, 12 de julho de 2013.

Locatário:
Fabiola de Campos Braga Mattozinho
Presidente em Exercício

Locador:
Dr. Sérgio Luiz Avena

Testemunhas:

01 - _____
Nome:
CPF nº
RG nº

02 - _____
Nome:
CPF nº
RG nº

