

CONTRATO Nº. 10/2023
PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 180/2023

O **CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO ESTADO DO CEARÁ – COREN/CE**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ nº 06.572.788/0001-97, com sede na Rua Coronel Jucá, 294 – Meireles, CEP 60.170-320, Fortaleza-CE, neste ato representado por sua Presidente, **ANA PAULA BRANDÃO DA SILVA FARIAS**, brasileira, enfermeira, casada, portadora do CPF n.º. 001.141.393-00, residente e domiciliada nesta Capital, doravante denominada **LOCATÁRIO** e, do outro lado, **JUSCELINO TAUMATURGO DIAS**, CPF sob n.º 342.770.054-20 e RG sob n.º 196502 e **MARIA SALETE SOARES TAUMATURGO**, CPF sob n.º 210.489.403-49 e RG sob n.º 1966035, com endereço na Rua Firmino Rosa, n.º 1088, Centro, CEP: 63700-028, Crateús – CE, doravante denominados apenas de **LOCADORES** e, têm ajustado o presente contrato sob as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA FUNDAMENTAÇÃO DO CONTRATO

1.1. Contrato formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA VINCULAÇÃO

2.1. Este Contrato de Locação de Imóvel se vincula ao Processo Administrativo de Dispensa de Licitação n.º 177/2023, e à proposta firmada, pelos **LOCADORES**, que se integra a este contrato, independentemente de sua transcrição.

2.2. A locação do imóvel, tem como fundamento de validade o art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, e será regida pela n.º 8.245/91 e, supletivamente, no couber, pelas disposições da 8.666/93, pelos princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO OBJETO

3.1. O presente Contrato tem por objeto a **LOCAÇÃO** do imóvel localizado na Avenida Gerardo Rangel, n.º 380, 5.º andar, cobertura 401- Derby, CEP: 62042-240, Sobral – CE, sala comercial com 50 m², com matrícula n.º 4277, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sobral-CE destinado a abrigar a Subseção Noroeste do **LOCATÁRIO**, que o recebe e declara que será utilizado única e exclusivamente para uso não residencial de serviços públicos do **COREN-CE**.

www.coren-ce.org.br

- Sede: Rua Coronel Jucá, n.º 294, Meireles, Fortaleza/Ceará - CEP 60170-320 – e-mail: cpl.coren@gmail.com. Tel: (85) 3105.7872.
- Subseção Cariri: Rua Francisco Cândido de Magalhães, n.º. 40, Torre Comercial UNIQUE Business, salas 1402 e 1403, bairro Triângulo, Juazeiro do Norte/Ceará. CEP 63041-187. Tel: (88) 3523.3769.
- Subseção Noroeste – Rua Jornalista Deolindo Barreto, n.º. 580 – Centro, Sobral/Ceará. CEP: 62011-172. Tel: (88) 3611.3780.

CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO GLOBAL DO CONTRATO

4.1. O preço global da locação é de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) e será pago em 12 (parcelas) mensais iguais e sucessivas no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), cada uma.

4.1.1. Os valores acima apontados não incluem as taxas condominiais, que serão pagas pelo Locatário segundo os valores e datas definidos pelas regras condominiais de regência.

4.2. Do reajustamento do preço do contrato

4.2.1. No caso de prorrogação do prazo de duração do contrato, o aluguel será reajustado pela variação do IGPM e o crédito respectivo ocorrerá à conta da mesma dotação orçamentária que atendeu o contrato.

4.2.2. O reajuste previsto, nesta cláusula, será calculado com base no índice acumulado dos últimos 12 (doze) meses, contados da data da apresentação da proposta ou do mês subsequente ao último reajuste concedido.

CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO

5.1. O pagamento decorrente da despesa referente ao aluguel do mês de competência será efetuado no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança pelos Locadores.

5.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor da Subseção do Sobral, no documento de cobrança apresentado pelos LOCADORES.

5.3. 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 os LOCADORES providenciem as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

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

5.5. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelos LOCADORES, que porventura não tenha sido acordada neste Contrato.

5.6. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que os LOCADORES não tenham concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = $I \times N \times VP \times M$, 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.

M= Multa **I** = Índice de compensação financeira = 0,00033, assim apurado:

$I = 12\% \text{ a.a.}$	$\frac{I = 12/100}{360}$	$I = 0,00033$ $M=2\%$
-------------------------	--------------------------	--------------------------

5.7. O pagamento da despesa será efetuado quando ordenado após sua regular liquidação para apuração do crédito dos LOCADORES e terá por base os documentos processados pelo Serviço de Contabilidade do Contratante, a saber:

I - o contrato de locação;

II - a nota de empenho;

III - o atesto do preposto do LOCATÓRIO.

5.8. O aluguel subsequente ao antecipado, será pago, proporcionalmente, pelo valor correspondente ao número de dias, contados da data da efetiva ocupação do imóvel locado.

CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO DE DURAÇÃO DO CONTRATO.

6.1. O prazo de duração deste contrato será de 12(doze) meses, com início na data de 08 de maio de 2023 e a terminar 08 de maio de 2024, nos termos do artigo 3º, da Lei n. 8.245, de 1991, podendo, por interesse LOCATÁRIO, ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos até no máximo de 60 (sessenta) meses, quando devidamente demonstrada, por meio de cotação de preço, no mercado imobiliário, ser mais vantajosa a manutenção do contrato com o preço reajustado e quando previamente autorizada pelo representante legal do Contratante.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1. O LOCATÁRIO obriga-se:

7.1.1. A pagar, pontualmente, o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado;

7.1.2. servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo

cuidado como se fosse seu;

7.1.3. restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

7.1.4. levar imediatamente ao conhecimento dos LOCADORES o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.1.5. realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus prepostos ou visitantes;

7.1.6. não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCATÁRIO;

7.1.7. entregar, imediatamente, aos LOCADORES os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a eles, LOCADORES;

7.1.8. permitir a vistoria do imóvel pelos LOCADORES ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

7.1.9. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao LOCATÁRIO, aos LOCADORES é obrigada a consenti-los.

7.1.10. 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.

7.1.11. além dos valores relativos aos aluguéis pelos encargos tributários incidentes sobre o imóvel, excetos as contribuições de melhoria;

7.1.12. por todas as despesas de conservação do prédio, de consumo de água, telefone, de taxas condominiais e outras ligadas ao uso do imóvel;

7.1.13. por todos os acréscimos legais provenientes do atraso no pagamento de quantias sob sua responsabilidade, sob pena de rescisão contratual;

7.1.14. promover, por intermédio de servidor designado na forma do art. 67 da Lei n.º 8.666/93, o acompanhamento e fiscalização do contrato;

7.1.15. efetuar o pagamento aos LOCADORES, de acordo com as condições de preço, condições e prazo estabelecidas na Cláusula Segunda deste CONTRATO;

7.1.16. findo e não prorrogado o prazo contratual e observada a cláusula anterior, obriga-se a devolver o imóvel nas condições que o recebeu, descritas no LAUDO DE VISTORIA, assinado, pelas partes contratantes, salvo as deteriorações decorrentes do

seu uso normal, ficando impedido de sublocá-lo total ou parcialmente.

7.1.17. Serão pagas, pelo LOCATÁRIO, as despesas ordinárias de consumo de água/esgoto, energia elétrica, IPTU, e taxa de condomínio, se houver, comprovada

mediante a apresentação do boleto bancário ou documento equivalente relacionadas com o objeto da locação.

7.1.17.1. pagar os impostos e taxas, e ainda, o prêmio seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham incidir sobre o imóvel.

7.1.18. Correrão por conta dos LOCADORES as despesas relativas às taxas e impostos que, por força de Lei, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como as despesas extraordinárias de condomínio.

7.1.19. Durante a vigência deste contrato os LOCADORES se obrigam a manter o imóvel com todas as condições de uso e habitabilidade, cuja perda o LOCATÁRIO não der causa. Enquanto durar a locação, o LOCATÁRIO poderá defender o imóvel como se fosse o proprietário.

7.1.20. Levar imediatamente ao conhecimento dos LOCADORES o surgimento de dano ou defeito cuja reparação lhe compete, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.1.21. lavrar o respectivo termo de vistoria e recebimento do imóvel quando do recebimento do mesmo, e quando de sua entrega lavrar o termo de vistoria e entrega do imóvel.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES

8.1. OS LOCADORES obriga-se a:

- a) Entregar ao LOCATÓRIO o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, juntamente com a chave respectiva do mesmo, a partir do momento da publicação deste CONTRATO;
- 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, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência a eventuais defeitos existentes;
- f) fornecer ao LOCATÓRIO recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

g) exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

f) prestar esclarecimentos e atender às reclamações que porventura surgirem durante a locação do imóvel, pessoalmente, ou credenciar junto ao LOCATÁRIO um representante para essa finalidade;

g) fornecer ao LOCATÁRIO, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do

imóvel quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

CLÁUSULA NONA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas com a execução do presente contrato correrão à conta de recursos previstos no Orçamento próprio dos LOCADORES na RUBRICA 6.2.2.1.1.33.90.39.002.013 – Locação de Bens Imóveis.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

10.1. O presente contrato poderá ser alterado, com as devidas justificativas, no caso de tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, bem como a superveniência de disposições legais, quando ocorridas após a data da apresentação da proposta, de comprovada repercussão no preço contratado, implicarão a revisão deste para mais ou para menos, conforme o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

11.1. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o LOCATÁRIO terá preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo os LOCADORES dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

11.1.1. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

11.1.2. O direito de preferência do LOCATÁRIO caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

11.1.3. Ocorrendo aceitação da proposta, pelo LOCATÁRIO, a posterior desistência do negócio pela LOCATÁRIA acarreta, a esta, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

11.1.4. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

11.1.5. Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo **LOCATÁRIO**, este deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre potenciais locatários.

11.1.6. O direito de preferência de que trata este capítulo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

11.1.7. O **LOCATÁRIO** preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS BENFEITORIAS

12.1. O **LOCATÁRIO** poderá fazer pequenas benfeitorias e adaptações no imóvel, necessárias para o seu funcionamento e ao exercício de suas atividades, ficando proibidas as reformas e ampliações que demandem gastos elevados, pois estas incorporarão ao imóvel, com exceção das removíveis.

12.2. As benfeitorias necessárias introduzidas, pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelos **LOCADORES**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção.

CLAUSULA DECIMA TERCEIRA – DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

13.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas desta Lei, respondendo cada uma pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

13.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por um representante da Administração especialmente designado.

13.3. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

13.4. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante do LOCATÁRIO deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

13.5. OS LOCADORES é responsável pelos danos causados diretamente ao LOCATÁRIO ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento por este.

CLÁSULA DÉCIMA QUARTA - DA INEXECUÇÃO DO CONTRATO

14.1. A inexecução total ou parcial do Contrato pelos LOCADORES, poderá importar nas penalidades seguintes:

- a) advertência, por escrito, quando constatadas pequenas irregularidades para as quais tenha concorrido;
- b) suspensão do direito de licitar e impedimento de contratar com a Administração, num prazo de até 02 (dois) anos, dependendo da gravidade da falta;
- c) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no caso de faltas graves;
- d) na aplicação de penalidades serão admitidos os recursos estabelecidos em lei, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO

15.1. por ato unilateral e escrito do LOCATÁRIO, nas situações previstas nos incisos I a XII e XVII, do artigo 78, da Lei nº 8.666/93, e suas alterações;

15.2. amigavelmente, por acordo das partes, mediante formalização de aviso prévio, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, descabendo indenização a qualquer uma das partes, resguardando o interesse público;

15.3. descumprimento, por parte dos LOCADORES, das obrigações legais e/ou contratuais, assegurando ao LOCATÁRIO o direito de rescindir o Contrato, a qualquer tempo, independente de aviso, interpelação judicial e/ou extrajudicial;

15.4. judicialmente, nos termos da legislação vigente.

15.5. A inexecução total ou parcial deste contrato enseja sua rescisão, podendo o presente contrato ser rescindido, caso ocorram um dos motivos elencados nos arts. 78, I, XII e XVII e 79 da Lei n.º 8.666/93, mediante formalização, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

15.6. A rescisão ocorrerá ainda por denúncia, a qualquer tempo, dos LOCADORES, por falta injustificada de pagamento do aluguel, em razão da necessidade justificável de realização de obras urgentes determinadas pelo Poder Público.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA - DO FORO

17.1. Para dirimir questões oriundas deste Contrato, não resolvidas administrativamente, será competente o Foro da Justiça Federal de Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, nos termos do art. 99, I, do Código de Processo Civil, c/c o art. 109, I, da Constituição Federal.

E por estar justo e acordado, depois de lido e achado conforme, foi o presente Contrato lavrado em 03 (três) vias de igual teor e forma, assinado pelas partes e testemunhas abaixo.

Fortaleza (CE), 03 de maio de 2023.

Ana Paula Brandão da Silva Farias

ANA PAULA BRANDÃO DA SILVA FARIAS
Conselho Regional de Enfermagem do Ceará / Coren-CE
LOCATÁRIA

Dra. Ana Paula Brandão da Silva Farias
Presidente
COREN/CE - 239.338 - ENF

Juscelino Taumaturgo Dias

JUSCELINO TAUMATURGO DIAS
LOCADOR

Maria Salete Soares Taumaturgo

MARIA SALETE SOARES TAUMATURGO
LOCADOR

Testemunha

Duma Pereira de Souza

Nome:
CPF:

058 - 137.143 - 75

Nome:
CPF:

Visto:

Procurador Geral do COREN-CE

[Assinatura]
JOÃO VITOR NERYS BATISTA
OAB/CE 25.334