

CONTRATO Nº 031/2023
PROCESSO Nº 360/2023

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO ESPÍRITO SANTO E A EMPRESA EXÍMIA CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA EPP, PARA LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL PARA A INSTALAÇÃO DA SUBSEÇÃO DO COREN-ES NA CIDADE DE LINHARES/ES.

O **CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO ESPÍRITO SANTO – COREN-ES**, Autarquia Federal, inscrito no CNPJ sob o nº. 08.332.733/0001-35, com sede na Rua Alberto de Oliveira Santos, nº 42, 11º andar, Centro, Vitória – ES, CEP 29010-901, adiante denominado simplesmente **CONTRATANTE**, neste ato representado pela Presidente, a Sra. Sandra Cavati Ribeiro Santos, brasileira, casada, nomeada pela Decisão Coren nº 095-2022, inscrita no CPF nº 005.194.617-38, portadora da Carteira de Identidade nº 587.289 SPTC-ES, endereço eletrônico presidencia@coren-es.org.br, telefone (27) 3223-7768, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e a empresa **EXÍMIA CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA EPP**, com sede na Avenida Presidente Vargas, nº 714, bairro Centro, Linhares-ES, telefone: (27) 3264-3232, inscrita no CNPJ sob o nº 15.605.600/0001-50, tendo com representante legal **MAGDA GIUBERTI**, brasileira, Administradora e Corretora de Imóveis, inscrita no CRECI 7324-F, portadora do CPF nº 071.147.177-09 e Carteira de Identidade nº 1.243.062 SPTC/ES, e-mail: magda.eximia@gmail.com, e **EDNEY MAIA VASCONCELLOS GIUBERTI**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF/MF nº 973.907.476-68 e Carteira de Identidade nº M7595603 – SSP/MG, ambos residentes e domiciliados no município de Linhares-ES, firmam entre si o presente contrato de locação de imóvel comercial mediante cláusulas e condições seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O contrato tem como objeto a locação da sala comercial nº 406 – Torre A – Cond. Laguna Center, localizada na Av. Presidente Getúlio Vargas, 1220 – Linhares, CEP 19.901-212.

1.2. O objeto tem natureza de serviço comum continuado.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. A presente contratação está fundamentada na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, que regulamenta o artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal, e institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

2.2. A contratação se dará pela modalidade de dispensa de licitação, regulamentada pelo art. 24, inc. X da Lei 8.666/93.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

3.1. São obrigações do LOCADOR:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste Termo de Referência e em sua proposta;

3.1.2. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do Coren-ES;

3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

3.1.8. Entregar os serviços objeto da presente contratação dentro do prazo constante em sua proposta;

3.1.9. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;

3.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);

3.1.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

3.1.12. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

3.2. Garantir sigilo e inviolabilidade dos dados e conversações realizadas por meio desta contratação, orientando seus empregados, e respeitando as hipóteses e condições constitucionais e legais de quebra de sigilo de telecomunicações.

3.2.1. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

3.3. A quebra da confidencialidade ou do sigilo das informações obtidas em razão da execução do objeto pela CONTRATADA ensejará a rescisão unilateral do contrato e a responsabilidade criminal, na forma da lei, sem prejuízo de outras providências nas demais esferas.

3.4. Não veicular publicidade acerca do objeto do contrato, salvo se houver prévia autorização da Administração do Coren/ES.

4. CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

4.1. São obrigações da LOCATÁRIA:

4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

4.1.2. 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;

4.1.3. 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;

4.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;

4.1.9. Entregar imediatamente à LOCADORA 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 à LOCATÁRIA;

4.1.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

4.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

4.1.12. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

4.1.13. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

4.1.14. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

4.1.15. Valores referente a manutenções, tais como: pintura, troca de lâmpadas e tomadas, vazamentos, entupimentos e defeitos em sifões, torneiras e ralos.

4.2. Aplicar, garantida a ampla defesa e o contraditório, as penalidades cabíveis em razão do inadimplemento das obrigações assumidas no contrato e neste documento.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR DO ALUGUEL

5.1 O valor total anual deste Termo de Contrato, nele já incluídos as despesas com pagamento de IPTU, condomínio (incluindo taxas de água), seguro contra incêndio e demais despesas para a manutenção do imóvel é de **R\$ 25.027,68 (vinte e cinco mil vinte e sete reais e sessenta e oito centavos)**, para o período de 12 meses, perfazendo o valor mensal de **R\$ 2.085,64 (dois mil oitenta e cinco reais e sessenta e quatro centavos)**.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento corresponderá, tão somente, aos serviços executados / materiais entregues, os quais não deverão, jamais, extrapolar o objeto do contrato, uma vez que não serão pagos os serviços/materiais não utilizados, nem aqueles incompatíveis com as obrigações assumidas no contrato.

6.2. Os pagamentos dos aluguéis deverão ser realizados mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao vencimento da mensalidade de locação.

6.3. Nos termos do item 1, do Anexo VIII-A da Instrução Normativa SEGES/MP nº 05, de 2017, será efetuada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que a Contratada:

6.3.1. Não produziu os resultados acordados;

6.3.2. Deixou de executar as atividades contratadas, ou não as executou com a qualidade mínima exigida;

6.3.3. Deixou de utilizar os materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou utilizou-os com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

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



6.5. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, em especial a prevista no artigo 31 da Lei 8.212, de 1993, nos termos do item 6 do Anexo XI da IN SEGES/MP n. 5/2017, quando couber.

6.6. O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária de crédito, mediante boleto bancário e/ou depósito em conta-corrente, na agência bancária indicada pela CONTRATADA, ou por outro meio previsto em lei.

6.7. É vedado o pagamento, a qualquer título, por serviços prestados, à empresa privada que tenha em seu quadro societário servidor público da ativa do órgão contratante, com fundamento na Lei de Diretrizes Orçamentárias vigente.

6.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento por culpa da CONTRATANTE, desde que a CONTRATADA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido será atualizado financeiramente, em regime de juros simples, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento, na qual os encargos moratórios (juros de mora) serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) e multa de 10% (dez por cento) ao mês, mediante aplicação da seguinte fórmula para capitação diária do valor:

EM = I x N x 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 em atraso;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

I = Índice de compensação financeira;

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

7.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início para o dia 10/07/2023 e encerramento em 09/07/2024.

7.1.1. A presente contratação será firmada por meio de contrato com cláusula de vigência de 12 (doze) meses contados a partir da data da entrega das chaves, com eficácia após a publicidade de seu extrato na imprensa oficial, não excluindo as demais obrigações assumidas, podendo ser prorrogado por interesse das partes até o limite de 60 (sessenta) meses, com base no artigo 57, II, da Lei 8.666, de 1993.

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

8. CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE

8.1. O valor do contrato será fixo e irrevogável pelo interregno de um ano, contado a partir da data limite para a apresentação da proposta, pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) ou outro que vier a substituí-lo.

8.2. Caso o índice estabelecido para reajuste venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

9. CLÁUSULA NONA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas decorrentes da presente contratação se darão por conta do Coren-ES, e o código de despesa da conta destinada a este fim é o nº 6.2.2.1.1.01.33.90.036.021.001 – Locação de Bens Imóveis.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO

10.1. A fiscalização da execução do objeto do contrato será exercida mediante servidor nomeado pela contratante para garantir o perfeito cumprimento do contrato, nos termos do artigo 67 e 73 da Lei nº 8.666/93.

10.1.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços/fornecimento do objeto e da alocação dos recursos necessários.

10.2. Ao CONTRATANTE reserva-se o direito de rejeitar, no todo ou em parte, os serviços prestados em desacordo com o estabelecido no presente instrumento.

10.3. Durante a execução do objeto, o fiscal deverá monitorar constantemente o nível de qualidade dos serviços para evitar a sua degeneração, devendo comunicar ao gestor do contrato para requerer à CONTRATADA a correção das faltas, falhas e irregularidades constatadas.

10.4. O Fiscal deverá apresentar ao gestor do contrato, que repassará ao preposto da CONTRATADA a avaliação da execução do objeto ou, se for o caso, a avaliação de desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizada.

10.5. Em hipótese alguma, será admitido que a própria CONTRATADA materialize a avaliação de desempenho e qualidade dos serviços prestados.

10.6. Na hipótese de comportamento contínuo de desconformidade da prestação do serviço em relação à qualidade exigida, bem como quando esta ultrapassar os níveis mínimos toleráveis previstos nos indicadores, além dos fatores redutores, devem ser aplicadas as sanções à CONTRATADA, de acordo com as regras previstas no ato convocatório.

10.7. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da CONTRATANTE ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

10.8. Ao CONTRATANTE reserva-se o direito de rejeitar, no todo ou em parte, os serviços prestados em desacordo com o estabelecido no presente documento.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA REGULARIDADE FISCAL

11.1. Antes do pagamento, a CONTRATANTE verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da CONTRATADA no SICAF e/ou nos sites oficiais e à CNDT (Lei. 12.440/2011), especialmente quanto à regularidade fiscal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

11.2. Será exigido:

11.2.1. Prova de regularidade da empresa com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal.

11.2.2. Prova de regularidade com a Fazenda Federal, mediante a apresentação de Certidão Conjunta Negativa de Débito relativa a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas em conjunto pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

11.2.3. Prova de regularidade perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), mediante apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS-CRF.

11.2.4. Prova de regularidade trabalhista mediante apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) emitida pela Justiça do Trabalho.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. A inexecução total ou parcial por parte da CONTRATADA facultará ao CONTRATANTE o direito à aplicação das penalidades constantes nos artigos 87 e 88 da Lei 8.666/93, assegurada ampla e prévia defesa.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS PENALIDADES

13.1. A CONTRATADA se sujeita às penalidades abaixo estipuladas, que só deixarão de ser aplicadas nas seguintes hipóteses:

13.1.1. Comprovação, pela CONTRATADA, da ocorrência de força maior impeditiva do cumprimento contratual;

13.1.2. Manifestação da unidade requisitante, informando que o ocorrido derivou de fatos imputáveis ao CONTRATANTE.

13.2. No caso de atraso injustificado, assim consideradas a inexecução parcial ou a inexecução total do objeto, com fundamento nos artigos 86 e 87 da Lei nº. 8.666/93, a CONTRATADA ficará sujeita, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, assegurada a prévia e ampla defesa, às seguintes penalidades:

13.2.1. Advertência;

13.2.2. Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto; multa sobre o mesmo percentual de 10% (dez por cento), aplicado de forma proporcional à obrigação inadimplida, em caso de inexecução parcial.

13.2.3. Suspensão temporária do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com o Coren-ES pelo prazo de até 2 (dois) anos.

13.3. Se qualquer um dos motivos ocorrer por comprovado impedimento ou reconhecida força maior, devidamente justificado e aceito pelo CONTRATANTE, a CONTRATADA ficará isenta das penalidades supramencionadas.

13.4. A multa, citada acima, será recolhida diretamente à CONTRATANTE, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da notificação; ou descontada dos pagamentos devidos.

13.5. Inexistindo garantia ou pagamentos devidos, ou sendo essa insuficiente, a multa será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pela Administração ou ainda, quando for o caso, cobrada judicialmente.

13.6. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 10.520, de 2002, o licitante/adjudicatário que:

13.6.1. Não assinar contrato quando convocada dentro do prazo de validade de sua proposta;

13.6.2. Apresentar documentação falsa;

13.6.3. Ensejar o retardamento da execução de seu objeto;

13.6.4. Não mantiver a proposta;

13.6.5. Falhar ou fraudar na execução do contrato;

13.6.6. Comportar-se de modo inidôneo;

13.6.7. Fizer declaração falsa;

13.6.8. Cometer fraude fiscal.

13.7. As sanções de multa poderão ser aplicadas à CONTRATADA juntamente às de advertência, suspensão temporária para licitar e contratar com o Coren/ES, e impedimento de licitar e contratar com a União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

13.8. Das decisões de aplicação de penalidade caberá recurso nos termos do art. 109 da Lei nº. 8.666/93, observados os prazos ali fixados. Bem como é garantida a ampla defesa e o contraditório.

13.9. Além do listado, caberá aplicação de penalidades na forma da lei.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA SUBCONTRATAÇÃO OU ALTERAÇÃO SUBJETIVA

14.1. Não será admitida a subcontratação do objeto.

14.2. É vedada a subcontratação total ou parcial do objeto, a cessão ou transferência total ou parcial das obrigações contraídas, a associação da CONTRATADA com outrem, assim como caucionar ou utilizar o objeto em operações financeiras, salvo mediante prévia e expressa anuência da CONTRATANTE.

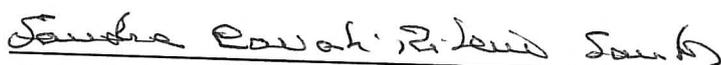
14.3. É admissível a fusão, cisão ou incorporação da CONTRATADA com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na contratação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

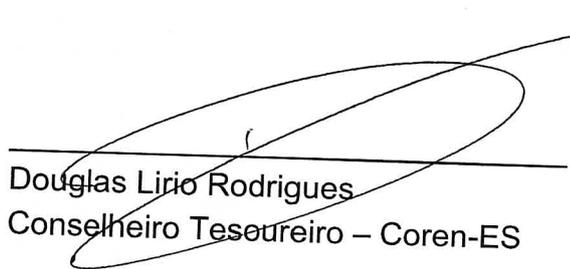
15.1. As partes elegem o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Espírito Santo, em Vitória, para dirimirem pendências originadas na aplicação deste pacto.

E, para firmeza e validade do que foi pactuado, lavrou-se o presente termo de prorrogação de contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma para que surtam um só efeito, as quais, depois de lidas, serão assinadas.

Vitória/ES, 09 de julho de 2023.



CONTRATANTE – Conselho Regional de Enfermagem do Espírito Santo
Sandra Cavati Ribeiro Santos – Conselheira Presidente – Coren-ES


Douglas Lirio Rodrigues
Conselheiro Tesoureiro – Coren-ES


Robson Luiz D'Andrea
Procurador-Geral – Coren-ES

3458978b-8e86-4250-
a7ab-5640ace502aa

Assinado de forma digital por
3458978b-8e86-4250-a7ab-5640ace502aa
Dados: 2023.07.31 17:56:51 -03'00'

LOCADOR: EXÍMIA CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA EPP
CNPJ: 15.605.600/0001-50

TESTEMUNHAS:



Ana Paula Mota de Oliveira Ruela
CPF: 055.826.327-51



Nayara Miranda Alves Vieira Zacché
CPF: 153.011.587-67

