



CONTRATO N.º. 03/2020

CONTRATO QUE TEM POR OBJETO A LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL, QUE CELEBRAM ENTRE SI O CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA PARAÍBA – COREN/PB E A EMPRESA JUCIEL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, NA FORMA ABAIXO:

O CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA PARAÍBA, situado na Av. Maximiano Figueiredo, n 36, Centro, inscrito no CNPJ sob o n 07.647.181/0001-91, neste ato designado simplesmente COREN/PB e representado pela sua presidente Dra. RENATA RAMALHO DA CUNHA DANTAS, brasileira, enfermeira, casada, portadora do CPF 033.135.374-13, domiciliada nesta capital, onde pode ser encontrada no endereço acima mencionado, e do outro lado a empresa JUCIEL NEGÓCIOS IMOBILIARIOS, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, neste ato representada pelo(a) Sr. JOSÉ JUCIEL CORDEIRO, portador do CPF 133.224.354 15, neste ato designado LOCADOR, resolvem de comum acordo, celebrar o presente CONTRATO, que advém do Processo nº 2214/2020, Licitação Dispensável, observando as determinações constantes da Lei n 8.666/93, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO/DO IMÓVEL

Este contrato tem por objeto a locação de salas comerciais localizadas na Av. Maximiano de Figueiredo, 36, salas 101, 102 e 201, Empresarial Bomfim, Centro, João Pessoa-PB, para continuidade das instalações do COREN-PB.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR DO CONTRATO

2.1 Dá-se a este contrato o valor total de R\$ 39.600,00 (trinta e nove mil e seiscentos reais), sendo o valor R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais) a ser pago mensalmente.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1 As despesas previstas na Cláusula Segunda terão seus provenientes do Código de Despesas n.º. 3390.39 – 153 Outros Serviços e Encargos – Locação de Bens Imóveis.

CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO

4.1 O pagamento será realizado mensalmente mediante depósito bancário, no dia igual em que foi realizada a assinatura do contrato, ou no próximo dia útil a este.

CLÁUSULA QUINTA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

5.1 O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 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 SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES

6.1 Além das obrigações resultantes da observância das Leis nº 8.666/93 e 8.245/91 deverá a LOCATÁRIA obedecer às seguintes disposições:

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

6.1.2. 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;

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

6.1.4. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

6.1.5. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

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

6.1.6.1. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

6.1.7. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e água e esgoto, bem como taxas de IPTU e TCR;

6.1.8. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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;

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

- 6.2 Ao LOCADOR obriga-se:
- 6.2.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
 - 6.2.2. 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 da LOCATÁRIA;
 - 6.2.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
 - 6.2.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
 - 6.2.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
 - 6.2.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
 - 6.2.7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
 - 6.2.8. 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;
 - 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;
 - 6.2.9. Pagar os impostos de contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
 - 6.2.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
 - 6.2.11. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
 - 6.2.12. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
 - 6.2.13. Informar a LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA

7.1 Este contrato terá vigência de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura deste termo, podendo ser prorrogado caso haja interesse das partes, por igual período ou fração, mediante celebração de Termo Aditivo, desde que haja interesse de ambas as partes, até 60 (sessenta) meses.



7.2 Fica desde já acordado, que havendo necessidade de renovação o índice aplicado será através do IGPM fixado pelo governo;

7.3 O LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel inteiramente desocupado e nas mesmas condições que o recebeu, conforme laudo de vistoria;

7.4 Caso não haja interesse de renovação por qualquer das partes, a mesma deverá comunicar por escrito 30 (trinta) dias antes do fim do contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DA RESPONSABILIDADE

8.1 Ao LOCADOR, salvo as obras que implique na segurança do imóvel, obriga-se pôr todas as reparações que o mesmo necessitar, para mantê-lo nas condições constantes do laudo de vistoria, não podendo sem autorização prévia e escrita da CONTRATADA, realizar obras que afetem a estrutura do imóvel, como acréscimos, demolições ou quaisquer benfeitorias ao imóvel locado.

8.2 Quaisquer benfeitorias realizadas no imóvel sejam elas úteis, voluptuárias ou necessárias, ficarão incorporadas ao mesmo, independente de qualquer indenização, não podendo, por via de consequência, ser motivo para retenção do imóvel locado, caso o LOCADOR não exija da LOCATÁRIA, reposição do imóvel ao estado em que este o recebeu.

CLAUSULA NONA - DO ACOMPANHAMENTO, GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

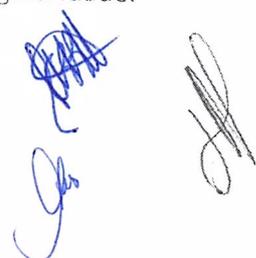
PARÁGRAFO PRIMEIRO: O Contrato será acompanhado e fiscalizado pelo(s) servidor (es) designados pela Presidência do Coren-PB, através de portaria. Independente de qualquer aviso, o Coren-PB, a seu critério, poderá fazer a substituição de seu (s) gestor(es), sem que haja necessidade de elaboração de Termo Aditivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: São atribuições do gestor:

- a) Analisar e verificar os serviços atestados pelo fiscal, bem como conferir e encaminhar para pagamento as faturas emitidas pelo contratado;
- b) Analisar e instruir processo concernente a irregularidades, com indicação de penalidade cabível e da necessidade ou não de rescisão contratual visando posterior encaminhamento à autoridade competente para decidir/autorizar o ato, conforme o caso;
- c) Analisar e instruir processo concernente a aplicação de multas e execução da garantia, visando posterior encaminhamento à autoridade competente para decidir/autorizar o ato, conforme o caso;

PARÁGRAFO TERCEIRO: A Fiscalização atuará desde o início do aluguel até o final do Contrato e será exercida no interesse exclusivo do Coren-PB, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade.

PARÁGRAFO QUARTO: Caberá ao Fiscal do Contrato do Coren-PB:



- a) Anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato de aluguel, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados;
- b) Observar as falhas na estrutura do objeto locado;
- c) Solicitar a correção de vícios e/ou danos detectados na estrutura do objeto;

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO:

10.1 - A rescisão poderá dar-se, se ocorrerem as seguintes hipóteses:

10.1.1 - Falência, concordata ou dissolução da sociedade, por qualquer motivo.

10.1.2 - Alteração social ou a modificação da finalidade da estrutura da empresa, desde que cause impedimento na locação do imóvel.

10.1.3 - Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade de esfera administrativa a que está subordinada a Contratante e exarada no processo administrativo a que se refere o presente Contrato.

10.1.4 - O atraso superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos devidos pela Administração, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurando ao LOCADOR o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Reiscindido antes do prazo do presente contrato, a parte que causar a rescisão indenizará a outra com 03 (três) aluguéis, conforme Lei 8.254/91;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA LEGISLAÇÃO

Fica expressamente acordado que as relações decorrentes do presente Contrato aplicar-se-ão as soluções preconizadas na legislação brasileira.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA PUBLICAÇÃO

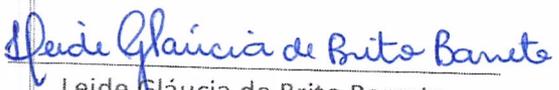
O presente Contrato poderá ser publicado em meios de comunicação, correndo a respectiva despesa com a publicação por conta do LOCATÁRIO, em respeito ao princípio constitucional da publicidade, conforme Art. 61, parágrafo único da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

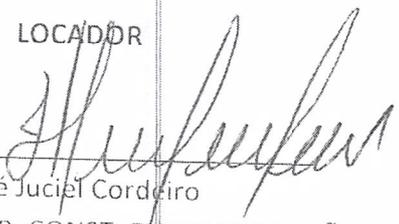
As partes elegem a Justiça Federal da Seção Judiciária da Paraíba, em João Pessoa, neste Estado, como Foro competente para dirimir as questões decorrentes deste Contrato. E, por estarem às partes, assim justas e contratadas, o presente Contrato foi lido e achado conforme na presença das testemunhas abaixo assinadas e firmado em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um só efeito.

João Pessoa/PB, 06 de maio de 2020.


Renata Ramalho da Cunha Dantas
PRESIDENTE DO COREN-PB


Leide Gláucia de Brito Barreto
TESOUREIRA DO COREN-PB

LOCADOR


José Juciel Cordeiro
JUCIEL NEG. IMOB. CONST. E INCORPORAÇÕES

