



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

TERMO DE REFERÊNCIA

(Inexigibilidade de Licitação __/2025)

PROCESSO: 176/2025

REQUISITANTE: Comissão Instituída pela Portaria n.º __/2025

ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA: DEPARTAMENTO TÉCNICO DE CONTRATOS E CONVÊNIOS

DO OBJETO

1.1 Objeto da Contratação

O objeto deste Termo de Referência é a **contratação direta**, por meio de **inexigibilidade de licitação**, da **locação de imóvel comercial** para a instalação e funcionamento da **Subseção do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia (COREN-BA)**, a ser localizado em **Barreiras/BA**, com o objetivo de atender às **necessidades operacionais** da autarquia na região. O imóvel será utilizado para desempenhar atividades administrativas e de atendimento ao público, proporcionando infraestrutura adequada para o bom funcionamento da subseção e melhor desempenho das funções do COREN-BA.

1.2 Justificativa da Locação do Imóvel

A **locação do imóvel** é justificada pela **ausência de alternativas viáveis** que atendam às exigências e necessidades operacionais do COREN-BA. O **Estudo Técnico Preliminar (ETP)**, elaborado previamente, detalhou as condições indispensáveis de **infraestrutura, acessibilidade e localização estratégica** para a instalação da subseção em Barreiras/BA. O imóvel selecionado se apresenta como a **única opção disponível** que cumpre integralmente essas condições, representando a solução mais **eficiente e econômica** para o atendimento das necessidades do COREN-BA na região.

1.3 Características do Imóvel

O imóvel deverá possuir as seguintes características essenciais para a instalação da **Subseção do COREN-BA**:

- **Área mínima de 50 m² e máxima de 100 m²**, com o espaço distribuído de maneira a permitir o **atendimento ao público** e a realização de atividades administrativas de forma **funcional e eficiente**.
- **Salas amplas e bem distribuídas**, com **divisórias adaptáveis** para otimizar o uso do espaço de trabalho.



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

- **Infraestrutura básica:** O imóvel deve dispor de **rede elétrica, hidráulica e internet**, todas compatíveis com as exigências do COREN-BA para garantir o bom funcionamento das atividades administrativas.
- **Acessibilidade:** O imóvel deverá garantir **total acessibilidade** às **pessoas com deficiência**, incluindo **banheiros adaptados** e **acesso sem obstáculos** para garantir que todas as pessoas possam utilizar o espaço com segurança e conforto.
- **Localização estratégica** no centro de **Barreiras/BA**, com **facilidade de acesso** tanto para os **servidores** quanto para os **usuários**, estando também próximo a **serviços públicos e privados essenciais** como transporte público, **hospitais, comércio**, entre outros.

1.4 Modalidade de Locação

A locação será formalizada com base em **contrato de locação**, com prazo inicial de **12 meses**, podendo ser prorrogado conforme a necessidade do COREN-BA e as **condições do imóvel**, respeitando as disposições legais, especialmente o **art. 105 da Lei nº 14.133/2021**, que trata sobre os **contratos administrativos** e a **possibilidade de prorrogação**.

1.5 Inexigibilidade de Licitação

Conforme o **art. 74, inciso II da Lei nº 14.133/2021**, a contratação do imóvel será realizada por **inexigibilidade de licitação**, devido à **singularidade do objeto**. A justificativa para a **inexigibilidade** está fundamentada no fato de que o imóvel selecionado **atende de forma única** às necessidades operacionais e estruturais do COREN-BA, não havendo outro imóvel disponível na região que ofereça as mesmas condições de **localização, infraestrutura e acessibilidade** necessárias para o funcionamento adequado da Subseção.

1.6 Finalidade da Contratação

A finalidade da **locação** é garantir um **espaço adequado** para a realização das **atividades administrativas e atendimento ao público** pela Subseção do COREN-BA em **Barreiras/BA**. Este espaço será essencial para o **desempenho das funções do Conselho**, incluindo **fiscalização, orientação e suporte** aos profissionais da área de enfermagem na região. Além disso, o imóvel atenderá à demanda crescente de serviços prestados pela subseção, proporcionando condições adequadas para que o COREN-BA exerça suas funções com eficiência.

2. DO DETALHAMENTO DO OBJETO

2.1. Exigências do Imóvel

O imóvel a ser locado deverá atender às seguintes **características e condições**, visando garantir a funcionalidade das **atividades administrativas** e o **atendimento ao público** pela Subseção do COREN-BA em **Barreiras**:



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

a) **Localização estratégica:** O imóvel deverá estar localizado próximo à rodoviária central do município, devido à proximidade de grandes hospitais e unidades de saúde na região, visto que a subseção atenderá profissionais da área da saúde e a demanda de serviços será alta.

b) **Acessibilidade e conexão com vias principais:** O imóvel deverá estar próximo a vias arteriais, garantindo fácil acessibilidade tanto para os servidores da subseção quanto para os usuários da autarquia. A localização deve facilitar o trânsito e o acesso ao imóvel, tanto para os funcionários quanto para o público.

c) **Acesso ao transporte público:** O imóvel deverá ter acesso fácil a pontos de ônibus, considerando que o transporte público é o principal meio de locomoção dos usuários. Isso garantirá maior facilidade no deslocamento para o atendimento.

d) **Tamanho adequado ao valor e à demanda:** O imóvel deverá ter uma área mínima de 50 m² e máxima de 100 m², adequando-se ao valor locatício e às necessidades de espaço para atividades administrativas e atendimento ao público. O espaço deve ser funcional, permitindo a organização das áreas para servidores e usuários.

e) **Acessibilidade a pessoas com deficiência (PNE):** O imóvel deverá garantir acessibilidade total a pessoas com deficiência (PNE), conforme a Lei nº 13.146/2015 e a ABNT NBR 9050/2020. Isso inclui a instalação de rampas, portas largas, corrimãos, banheiros adaptados e outros dispositivos necessários para garantir a acessibilidade adequada.

f) Instalações complementares:

- o **Banheiros:** O imóvel deverá possuir no mínimo dois banheiros, sendo um adaptado para PNE no andar onde será instalado o Conselho. A instalação de banheiros adequados é crucial para garantir o conforto e acessibilidade a todos os usuários.
- o **Copa/cozinha:** O imóvel deve contar com uma copa/cozinha funcional, para uso dos servidores.

g) **Espaço para o Enfermeiro Fiscal:** O imóvel deverá conter pelo menos uma sala ou espaço que comporte a instalação de uma sala para o Enfermeiro Fiscal, que será responsável pela fiscalização das atividades e pela orientação dos profissionais de enfermagem.

h) **Infraestrutura mínima e predisposição para climatização:** O imóvel deverá fornecer infraestrutura mínima de rede lógica e elétrica em pelo menos 70% das salas. A infraestrutura deve ser adequada para suportar a instalação de aparelhos de ar-condicionado do tipo Split, com dimensionamento elétrico adequado para que o imóvel possua o conforto térmico necessário para a realização das atividades diárias.

2.2. Condições de Uso

- **Manutenção:** O imóvel deverá estar em bom estado de conservação e apresentar as condições adequadas para uso imediato. Qualquer necessidade de reformas ou reparos estruturais será de responsabilidade do LOCADOR, de acordo com os termos estabelecidos no contrato de locação.



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

- **Segurança:** O imóvel deverá cumprir as **normas de segurança** exigidas pela **Vigilância Sanitária**, pelo **Corpo de Bombeiros** e por quaisquer outros órgãos competentes. Isso inclui a instalação de **extintores de incêndio**, **saídas de emergência**, **sinalização adequada**, entre outras medidas de segurança.
- **Adequação para uso administrativo:** O imóvel deverá ser **adequado ao uso administrativo**, com a possibilidade de adaptação do espaço para **salas de atendimento**, **salas administrativas**, **reuniões** e **fiscalização**.

2.3. Localização

A **localização do imóvel** deve ser uma das **prioridades**, e deve ser compatível com as exigências do **ETP**, com os seguintes critérios:

- **Centralidade:** O imóvel deverá estar **localizado no centro de Barreiras/BA**, facilitando o **acesso ao público** e **servidores** da subseção.
- **Proximidade a centros de serviços essenciais:** O imóvel deve estar situado **perto de hospitais**, **comércio**, **escolas** e outros serviços essenciais, proporcionando **facilidade de acesso** e garantindo a **segurança** para os servidores e usuários do COREN-BA.

3. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

3.1. Dependendo da seleção pelos critérios descritos acima, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá:

- O COREN-BA deverá, conforme a análise das condições do imóvel, providenciar a execução de **reformas** ou **adaptações necessárias** para que o imóvel atenda plenamente às necessidades operacionais e administrativas da **Subseção de Barreiras**.
- A locação será **formalizada após o atendimento das condições mínimas** exigidas, sendo que as **reformas** e **adequações estruturais** serão **responsabilidade do COREN-BA**, que deverá organizar as **contratações** necessárias para a **mudança**, **recebimento** e **instalação de equipamentos e mobiliários**, conforme o **espaço necessário** para o bom funcionamento da subseção.

3.2. Responsabilidade do COREN-BA para reformas e adequações no imóvel:

- O COREN-BA se responsabilizará pela execução das **reformas** e **adaptações no imóvel** a fim de garantir que o imóvel atenda às condições de **funcionamento administrativo**, conforme o **Termo de Referência** e os requisitos do **ETP**.
- As **contratações relacionadas à mudança**, **recebimento** e **instalação de equipamentos, mobiliários** e **infraestrutura** serão de responsabilidade do **COREN-BA**, dentro do prazo estabelecido no contrato de locação.
- O COREN-BA deverá garantir que todas as modificações sejam feitas de forma **adequada e no prazo** estipulado, sem comprometer as condições mínimas do imóvel estabelecidas neste Termo de Referência.

3.3. Adequações em caso de não conformidade do imóvel:



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

- Caso o imóvel não atenda imediatamente a todas as especificações e requisitos descritos neste Termo de Referência ou no **ETP**, o **LOCADOR** poderá apresentar **proposta de adequação** para atender às condições exigidas, **sem ônus adicional para a LOCATÁRIA** (COREN-BA). A proposta de adequação deverá ser concretizada no prazo máximo de **60 (sessenta) dias corridos**, a contar da **data de recebimento provisório** do imóvel.
- Caso o prazo de **60 dias corridos** não seja suficiente, o prazo poderá ser prorrogado por mais **45 (quarenta e cinco) dias corridos**, mediante **solicitação tempestiva** e devidamente **fundamentada** por parte do **LOCADOR**.
- Caso o **LOCADOR** não cumpra as obrigações de adequação e reparos dentro dos prazos estabelecidos, será aplicada uma **multa contratual diária** por descumprimento da obrigação, conforme as disposições contratuais, para garantir o cumprimento das condições acordadas.

4. JUSTIFICATIVA

4.1. Justificativa da Locação do Imóvel

A necessidade de locação do imóvel para abrigar a **Subseção do COREN-BA em Barreiras** é fundamentada pela **ausência de alternativas viáveis** que atendam adequadamente às exigências operacionais e logísticas descritas no **Estudo Técnico Preliminar (ETP)**, mais especificamente no **item 3 - Descrição da Necessidade de Contratação**, que detalha os seguintes pontos cruciais:

- **Necessidade de espaço adequado:** O **COREN-BA** requer um imóvel com características específicas, como **acessibilidade** para **pessoas com deficiência (PNE)**, **infraestrutura básica** (energia elétrica, água, internet), e **distribuição funcional do espaço**, o que **não está disponível** no mercado local para locação imediata. A falta de imóveis que atendam essas exigências em Barreiras justifica a escolha da **locação direta** de imóvel específico.
- **Singularidade do imóvel:** O imóvel selecionado é o **único disponível** na região de **Barreiras** que **atende todas as exigências** operacionais do **COREN-BA**, como **localização estratégica**, **infraestrutura adequada** e **acessibilidade total**. Isso demonstra a **singularidade do imóvel**, conforme prevê a **Lei nº 14.133/2021**, no **art. 74, inciso II**, que permite a **inexigibilidade de licitação** em casos em que **não existem alternativas** que atendam à **necessidade específica da autarquia**.
- **Urgência da contratação:** Considerando o aumento da demanda de serviços prestados pela subseção e a necessidade de **garantir a continuidade do atendimento** aos profissionais de enfermagem na região, a contratação de um **imóvel adequado** se torna urgente. A **necessidade de deslocamento** para um novo imóvel é imperativa para garantir que o **COREN-BA** continue prestando serviços essenciais sem interrupções.
- **Conformidade com o Estudo Técnico Preliminar:** O **ETP** apresenta as necessidades operacionais da subseção de **Barreiras**, incluindo os requisitos de **acessibilidade**, **infraestrutura básica**, **localização estratégica** e **condições de segurança**. Esses elementos são fundamentais para o bom desempenho da subseção, e a **locação do imóvel** se justifica plenamente para garantir que o **COREN-BA** atenda às necessidades do **público e dos servidores**.



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

5. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. Despesas decorrentes da presente contratação

As despesas decorrentes da **locação do imóvel** para a **Subseção do COREN-BA em Barreiras** correrão à **conta específica** para este tipo de atividade, conforme as classificações orçamentárias estabelecidas. O valor da locação será alocado nos seguintes **elementos orçamentários**:

- **Elemento: 3.3.90.39.00.00.00.00 - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica**, utilizado para registrar as despesas com a locação de imóveis. Este elemento abrange a locação de imóveis para o funcionamento das atividades do COREN-BA.
- **Elemento: 3.3.90.39.10 - Locações de Imóveis**, utilizado especificamente para a **despesa com o aluguel** do imóvel da subseção. Esse elemento será vinculado diretamente aos custos de locação e será utilizado para o pagamento mensal do aluguel.
- **Elemento: 6.2.2.1.1.33.90.39.002.099.03 – Despesas com Condomínio**, utilizado para registrar as despesas relacionadas ao **pagamento de condomínio**, caso haja custos adicionais de manutenção e serviços do imóvel que se refiram ao condomínio.
- **Elemento: 6.2.2.1.1.33.90.93.003.005 - Impostos, Taxas, Multas e Pedágios**, utilizado para registrar eventuais **despesas tributárias** relacionadas ao imóvel, como o IPTU e outros encargos fiscais que possam incidir sobre a locação.

Esses **elementos orçamentários** são utilizados para garantir a correta **alocação dos recursos** para a locação do imóvel, bem como para o **controle financeiro** das despesas associadas à **manutenção do imóvel, condomínio e impostos relacionados**.

6. DO RECEBIMENTO

6.1. Recebimento provisório do imóvel

O imóvel será recebido **provisoriamente** pelos responsáveis pela **acompanhamento e fiscalização**, após a **comunicação do LOCADOR**. Esse recebimento será formalizado mediante a elaboração de um **Laudo de Vistoria de Entrada (LVE)** e a assinatura do **Termo de Recebimento**, por ambas as partes, quando for verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico descritas neste Termo de Referência. O **recebimento provisório** deverá ocorrer no prazo de **05 (cinco) dias úteis**, contados a partir da **comunicação formal** do LOCADOR, para fins de verificação de conformidade com as **especificações** estabelecidas.

- O **Laudo de Vistoria de Entrada (LVE)** deverá registrar as condições do imóvel no momento do recebimento, incluindo possíveis **não conformidades** ou **pendências** que deverão ser corrigidas.
- O **Termo de Recebimento** será assinado pelas partes, confirmando que o imóvel foi entregue de acordo com as condições mínimas acordadas, e servirá como base para futuras verificações e ajustes, caso necessário.

6.2. Recebimento definitivo do imóvel



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

O imóvel será recebido **definitivamente** no prazo máximo de **10 (dez) dias úteis** após o **recebimento provisório**, por um servidor ou comissão designada pela **autoridade competente** do COREN-BA, conforme estabelecido no contrato. O **recebimento definitivo** ocorrerá quando for verificado o cumprimento das exigências **contratuais** e, quando for o caso, a **proposta de adequação** apresentada pelo LOCADOR, sendo este processo formalizado por meio de **termo detalhado**.

- O **Termo de Recebimento Definitivo** confirmará que o imóvel cumpre com todas as **exigências contratuais**, e o COREN-BA terá a **obrigação de formalizar esse recebimento** no prazo determinado. O recebimento definitivo só ocorrerá após a verificação da conformidade das condições do imóvel, conforme as especificações contratuais.

6.3. Obrigações do LOCADOR

Caso o imóvel **apresente qualquer divergência** em relação às especificações fornecidas, seja na **vistoria inicial** ou no **laudo de recepção definitivo**, o **LOCADOR** terá a responsabilidade de **corrigir, refazer** ou **substituir** os elementos que apresentarem **não conformidade** com o acordado. Toda e qualquer adequação necessária deverá ser realizada **sem ônus adicional para a LOCATÁRIA** (COREN-BA).

- O **LOCADOR** deverá realizar as **adequações** no prazo acordado e em conformidade com as especificações técnicas, de forma a garantir que o imóvel esteja em **pleno funcionamento** para as atividades da subseção do COREN-BA. Caso as adequações não sejam realizadas dentro do prazo, será aplicável a **penalidade prevista** no contrato, conforme as condições estabelecidas anteriormente.

7. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

7.1. Prazo de vigência do contrato

O presente **Contrato de Locação** terá validade pelo prazo de **12 (doze) meses**, contados a partir da **data de assinatura** do contrato ou de outro evento especificado pelas partes, podendo ser **prorrogado** por igual período ou por prazo inferior, desde que haja **interesse das partes** e que a prorrogação seja formalizada mediante **termo aditivo** ou **apostilamento**, conforme as disposições do **art. 106 da Lei nº 14.133/2021**.

- A prorrogação do contrato ficará sujeita à análise das condições do imóvel e à necessidade do **COREN-BA em Barreiras**, levando em consideração a **viabilidade do imóvel** e o **atendimento às exigências contratuais**.
- A prorrogação deverá ser formalizada antes do término do prazo contratual original, mediante **termo aditivo** ou **apostilamento** de acordo com a legislação vigente e as condições acordadas entre as partes.

7.2. Requisitos da contratação

Os **requisitos detalhados para a contratação** do imóvel, incluindo a **localização**, as **características do imóvel** e as **necessidades operacionais**, estão descritos pormenorizadamente no **Tópico específico dos**



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

Estudos Técnicos Preliminares (ETP), item 3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO, que constitui o apêndice deste Termo de Referência.

- O ETP fornece uma descrição detalhada das **condições do imóvel** e da **necessidade de locação**, garantindo que as condições estabelecidas para o imóvel sejam cumpridas durante todo o período de vigência do contrato.
- O ETP também estabelece que as **obrigações do LOCADOR** e as **necessidades do COREN-BA** devem ser atendidas durante toda a vigência do contrato, com a possibilidade de **ajustes ou adaptações** que possam ser necessários ao longo do tempo, conforme a evolução das necessidades da subseção.

7.3. A locação do imóvel se enquadra como **obrigação de dar/entregar**, com o objetivo de assegurar o funcionamento ininterrupto das atividades do Coren-BA em Vitória da Conquista. A **prorrogação contratual** será possível, com a devida comunicação entre as partes e observância do prazo mínimo de **180 (cento e oitenta) dias** antes do término do contrato, conforme exigido pela **Lei nº 8.245/1991**, para a preservação da continuidade das atividades.

7.4. Caso o LOCADOR não tenha interesse na prorrogação do contrato, deverá enviar uma **comunicação escrita** ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de **180 (cento e oitenta) dias**, de modo a garantir a continuidade das atividades ou possibilitar a celebração de novo contrato, conforme estabelecido no **art. 56 da Lei nº 14.133/2021**.

7.5. O regime de execução do contrato será análogo ao de **execução indireta**, com prestações mensais, ajustadas conforme o **preço global** acordado entre as partes, respeitando os parâmetros legais de transparência e eficiência na gestão contratual.

8. DO VALOR E PAGAMENTO DO ALUGUEL

8.1. Valor do aluguel e encargos adicionais

O aluguel mensal será de R\$ _____ (valor por extenso), e deverá ser pago **por mês vencido**, até o **5º (quinto) dia subsequente ao vencimento** do mês. O pagamento será feito através de **boleto bancário** ou outro meio acordado entre as partes.

- **Condomínio mensal** será de R\$ _____ (valor por extenso) e deverá ser pago **até o 5º (quinto) dia subsequente ao vencimento**, via **boleto emitido pelo condomínio, CNPJ** _____, sem prejuízo da apresentação das **certidões fiscais** mencionadas neste contrato.
- O **IPTU anual** será de R\$ _____ (valor por extenso), devido **por ano**, e será de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, que deverá efetuar o pagamento até a data de **vencimento** do imposto, com a apresentação do comprovante de pagamento quando solicitado.

8.2. Condições de pagamento



CONSELHO DA
Fis. 22
Servidor (a)

CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

O pagamento do **aluguel** e do **condomínio** ocorrerá **somente após a efetiva entrega das chaves** do imóvel e **emissão do termo de recebimento** do imóvel, com a devida **vistoria técnica**, atestando a **viabilidade de ocupação** e que o imóvel está em conformidade com as especificações acordadas no **Termo de Referência** e no **Laudo de Vistoria de Entrada (LVE)**.

8.3. Pagamento proporcional

O **primeiro aluguel + condomínio** será devido **proporcionalmente** ao período entre a **data de recebimento do imóvel** e o **último dia do mês** de recebimento. O pagamento será feito até o **5º (quinto) dia do mês seguinte**. O pagamento do **IPTU** será feito anualmente, pelo **LOCATÁRIO**, até a data de vencimento.

8.4. Comprovante de pagamento e retenção de tributos

Os **comprovantes de depósito** de aluguel e condomínio servirão como **recibos** para o pagamento realizado. Fica autorizado ao **LOCATÁRIO** a **retenção dos tributos** ou **contribuições** devidas pelo **LOCADOR** nas **hipóteses legalmente previstas**, bem como do **aluguel** em caso de **correções, reparos ou substituições** tempestivas de objetos que apresentem divergências em relação às **especificações fornecidas** quando da assinatura do contrato.

8.5. Multa por atraso no pagamento

Em caso de **atraso no pagamento**, salvo se houver **participação do LOCADOR** (por falha na entrega do imóvel ou outra razão), o valor devido será acrescido de **juros moratórios de 0,5% (meio por cento)** ao mês, **sem critério pro rata die**, e **correção monetária** com base no **Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC)**, ou, caso este índice seja extinto, outro índice oficial que o substitua, a critério do **LOCATÁRIO**.

8.6. Pagamento proporcional no último mês

O aluguel (e outros valores eventualmente em aberto) referente ao **último mês de locação** será **proporcional** ao período entre o **primeiro dia do mês** e o **último dia do contrato**, e deverá ser pago até a **entrega das chaves** do imóvel, mediante a realização da **vistoria de devolução** do imóvel.

8.7. Erros nos documentos de cobrança

Caso haja **erro ou inconsistência na documentação de cobrança**, o pagamento ficará **pendente até que o LOCADOR providencie as correções necessárias**. Nesse caso, o prazo para pagamento será **interrompido**, reiniciando-se apenas após a regularização da cobrança e emissão do documento correto.

8.8. Alteração de dados bancários



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

Em caso de alteração nos **dados bancários** do **LOCADOR**, este deverá **informar ao LOCATÁRIO** com **antecedência mínima de 30 (trinta) dias**, para que o pagamento seja realizado nos novos dados. Caso o **LOCADOR** não informe a alteração dentro do prazo estipulado, o **LOCATÁRIO** não será responsável pela **não atualização** dos índices de correção e atualização dos valores a serem pagos.

8.9. Reforma para devolução do imóvel

Qualquer necessidade de **reforma** para que o imóvel retorne ao **estado original** em que se encontrava no início da locação, incluindo **adaptações realizadas**, **não impedirá a entrega** do imóvel e o **encerramento da locação**. O **LOCATÁRIO** poderá realizar os ajustes necessários para garantir que o imóvel seja entregue nas condições acordadas.

8.10. Vícios ocultos

Caso sejam constatados **vícios ocultos** no imóvel que não tenham sido detectados durante a **vistoria inicial**, o **LOCATÁRIO** poderá solicitar **abatimento proporcional** do aluguel, até que os reparos necessários sejam realizados. O **LOCADOR** será responsável pela correção dos problemas sem custo adicional para o **LOCATÁRIO**.

9. DO REAJUSTE CONTRATUAL E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO FINANCEIRO

9.1. Reajuste do aluguel: O **aluguel mensal** será reajustado **anualmente**, por **requerimento do LOCADOR**, com base no **Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM)** ou, caso o IGPM venha a ser extinto, por outro índice oficial que o substitua, conforme o **art. 19 da Lei nº 8.245/1991** (Lei de Locações Urbanas) e o **art. 106 da Lei nº 14.133/2021**.

9.2. Requerimento de reajuste: O **requerimento de reajuste** deverá ser formalizado pelo **LOCADOR** em contato com o **fiscal** do contrato por meios formais e institucionais endereçado ao **Conselho Regional de Enfermagem da Bahia (COREN-BA)**, por meio do endereço eletrônico contratos@coren-ba.gov.br, ou por outro meio oficial que venha a substituir este endereço.

9.2.1. Fiscalização do reajuste: Em conformidade com o **Art. 117 da Lei nº 14.133/2021**, a **fiscalização da execução contratual** será realizada por um ou mais **fiscais do contrato** designados pelo COREN-BA. Estes fiscais, ou seus substitutos, serão responsáveis por registrar todas as ocorrências relacionadas ao reajuste contratual e quaisquer falhas ou defeitos encontrados, conforme as diretrizes do contrato.

9.2.2. O fiscal do contrato terá a responsabilidade de registrar, em **livro próprio**, todas as ocorrências relevantes para o reajuste e outras cláusulas do contrato, além de fornecer relatórios periódicos à **administração contratante**, para que possam ser tomadas as providências adequadas. O fiscal será **auxiliado** pelo **gestor** e os órgãos de **assessoria jurídica** e **controle interno** do COREN-BA para garantir a **conformidade do reajuste** e evitar riscos à execução do contrato.

9.3. Limitação para solicitação de reajuste: O **reajuste do valor contratual** deverá ser solicitado pelo **LOCADOR** dentro de um prazo máximo de **12 (doze) meses** a contar de cada **aniversário de assinatura do**



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

contrato ou da **renovação**. Caso o pedido de reajuste não seja feito dentro deste prazo, o direito ao reajuste **caducará**.

9.4. Cláusula de reajuste em prorrogação: No caso de **prorrogação contratual**, se não for possível à **LOCATÁRIA** calcular ou verificar o reajuste até a data da prorrogação, será inserida uma **cláusula no termo aditivo** que **resguarde o direito ao reajuste futuro**. Este reajuste será efetuado assim que a **LOCATÁRIA** dispor dos valores reajustados, sob pena de **caducidade do direito** caso o reajuste não seja realizado dentro do prazo.

9.5. Revisão contratual: Caso tenha ocorrido uma **revisão contratual anterior** para restabelecer o **equilíbrio econômico-financeiro**, esta revisão será **considerada** no cálculo do **reajuste**, evitando que haja **acúmulo indevido** de reajustes, conforme as disposições do **art. 65 da Lei nº 14.133/2021**.

9.6. Limitação de casas decimais: O **valor do reajuste** será ajustado, quando necessário, **para um máximo de quatro casas decimais**, conforme práticas usuais em **contratos de locação**, garantindo precisão no cálculo sem provocar divergências impertinentes nos valores.

9.7. Alterações contratuais para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro: O presente contrato poderá ser **alterado** para **restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro inicial**, caso ocorram eventos imprevistos, como **força maior**, **caso fortuito**, ou **fato do príncipe**, que inviabilizem a execução do contrato conforme pactuado. Tais ajustes serão realizados conforme o disposto no **art. 124, II, "d" da Lei nº 14.133/2021** e a repartição objetiva de riscos entre as partes.

9.8. Requerimento de reequilíbrio econômico-financeiro: Para os fins descritos no item anterior, o **LOCADOR** deverá formalizar o **requerimento por escrito**, apresentando **documentos comprobatórios**, como **laudos técnicos** ou **avaliações**, os quais serão analisados pela **LOCATÁRIA**.

9.9. Prazo para resposta ao pedido de reequilíbrio: O prazo para a **resposta da LOCATÁRIA** ao pedido de **restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro** será de até **180 (cento e oitenta) dias**, a partir da apresentação completa dos documentos necessários pelo **LOCADOR**.

9.9.1. Se em algum momento o **LOCADOR** não fornecer a documentação completa solicitada, o prazo mencionado no item 9.9 será **interrompido** até a regularização da pendência documental.

10. DOS IMPOSTOS, TAXAS, CONTRIBUIÇÕES (INCLUSIVE SOCIAIS E DE MELHORIA) E SEGURO DO IMÓVEL

10.1. Impostos, taxas e contribuições

Os **impostos, taxas e contribuições** que incidirem sobre o imóvel, **inclusive aqueles resultantes de novas leis promulgadas** durante a vigência deste contrato ou suas **prorrogações**, correrão exclusivamente por conta do **LOCADOR**. O **LOCADOR** será o responsável por efetuar o pagamento desses encargos fiscais, sem prejuízo das disposições específicas deste contrato.



CORREIA-BA
R\$. 231
Servidor (a)

CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

- O **LOCADOR** deverá garantir que o imóvel esteja em conformidade com todas as **obrigações fiscais e tributárias** impostas pelos **órgãos competentes** e que quaisquer alterações na legislação tributária durante a vigência do contrato não repassem **custos adicionais** para o **LOCATÁRIO**.

10.2. Exceções ou convenções expressas

Salvo se houver **convênio expresso diverso** entre as partes, qualquer alteração ou **novos impostos, taxas ou contribuições** que venham a ser instituídos, decorrentes de **modificações legislativas** ou **fiscais**, serão de responsabilidade do **LOCADOR**, sem que haja necessidade de repasse ao **LOCATÁRIO**.

10.3. Seguro do imóvel

- O **LOCADOR** deverá providenciar o **seguro contra incêndio e danos materiais** do imóvel, com cobertura mínima para o valor de mercado do bem, garantindo a **proteção do imóvel** e evitando prejuízos ao **LOCATÁRIO**. Esse seguro deve ser mantido vigente durante toda a **vigência do contrato**, com a renovação em tempo hábil antes do vencimento da apólice.
- O **LOCADOR** também será responsável por fornecer à **LOCATÁRIA** uma cópia do **comprovante de pagamento do seguro** sempre que solicitado.
- Caso o **LOCADOR** não providencie o seguro dentro do prazo estipulado ou deixe de renovar a apólice, o **LOCATÁRIO** poderá, a seu critério, contratar um seguro similar, com **custo sendo descontado do aluguel**, ou notificar o **LOCADOR** para que regularize a situação no prazo de 30 (trinta) dias.

11.1. DOS REPAROS NECESSÁRIOS

11.1.1. Responsabilidade do LOCADOR: Ficam a cargo do **LOCADOR** as **obras de manutenção estrutural** e as **reformas necessárias** para garantir a **integridade estrutural do imóvel**, conforme estabelecido no **art. 23, inciso II da Lei nº 8.245/1991**. Tais reparos incluem, mas não se limitam a, **consertos nas fundações, telhados, instalações elétricas e hidráulicas**, garantindo a segurança e habitabilidade do imóvel.

11.1.2. Notificação e execução dos reparos: A **necessidade de reparos** será **comunicada por escrito ao LOCADOR** pela **LOCATÁRIA**, que indicará o caráter e a urgência da intervenção. O **LOCADOR** deverá iniciar a execução dos serviços de reparo em até **10 (dez) dias corridos** após a comunicação. Caso o **LOCADOR** não inicie os reparos dentro desse prazo, a **LOCATÁRIA** estará **autorizada a contratar os serviços, mediante cotação de três orçamentos**, e descontar o valor correspondente ao custo dos reparos do aluguel mensal, dividido em **três parcelas**, até a **quitação integral do débito**.

11.1.3. Obras urgentes: Em casos de **obras urgentes** que coloquem em risco a **segurança ou funcionamento do imóvel**, o prazo de **10 dias corridos** será reduzido para **36 (trinta e seis) horas**, conforme a necessidade de proteção imediata à integridade física e funcional do imóvel. A **LOCATÁRIA** poderá proceder com a execução dos reparos sem necessidade de citação prévia.



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

11.1.4. Inviabilidade do uso do imóvel: Se as obras necessárias para o reparo do imóvel **impossibilitarem o uso do imóvel** por um período superior a **3 (três) dias consecutivos**, a **LOCATÁRIA** poderá descontar do **valor do aluguel** o montante proporcional aos **dias de inutilização** do imóvel, sem prejuízo da possibilidade de **rescisão contratual**, desde que o **LOCADOR** seja previamente notificado e tenha a oportunidade de se manifestar sobre a situação.

11.1.5. Excesso de prazo para reparos: Se os reparos, conforme descritos nos itens 11.1 e 11.2, durarem mais de **10 (dez) dias** sem inviabilizar o uso do imóvel, a **LOCATÁRIA** terá o direito de **abatimento proporcional** no aluguel pelos dias adicionais de reparo. Se o período de reparos ultrapassar **30 (trinta) dias**, a **LOCATÁRIA** poderá, **mediante notificação por escrito ao LOCADOR**, **rescindir o contrato** sem qualquer penalidade, conforme o **art. 23, inciso II da Lei nº 8.245/1991**.

11.2. DAS BENFEITORIAS

11.2.1. Benfeitorias permitidas: A **LOCATÁRIA** poderá realizar **benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias** no imóvel, conforme necessário para a **adequação** do imóvel às suas atividades, desde que não interfiram na estrutura essencial ou na finalidade original do contrato, conforme o **art. 36 da Lei nº 8.245/1991**.

11.2.2. Benfeitorias necessárias e úteis: As **benfeitorias necessárias** e as **benfeitorias úteis**, quando realizadas pela **LOCATÁRIA**, serão **indenizáveis**, desde que autorizadas previamente pelo **LOCADOR**, conforme estipulado no **art. 36 da Lei nº 8.245/1991**. Além disso, a **LOCATÁRIA** terá o **direito de retenção** do imóvel, conforme as condições previstas no contrato, até o pagamento das benfeitorias realizadas, desde que não tenha ocorrido rescisão contratual.

11.2.3. Benfeitorias voluptuárias: As **benfeitorias voluptuárias**, que visam apenas o **conforto** ou **estética** do imóvel, poderão ser **removidas** pela **LOCATÁRIA** ao final da locação, desde que sua retirada não afete a **estrutura** e a **substância** do imóvel, conforme o **art. 36 da Lei nº 8.245/1991**. A **retirada** deverá ser feita de forma que o imóvel **não perca seu valor ou a sua utilidade** para futuros locatários ou para a Administração Pública.

12. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

12.1. Além das obrigações estabelecidas no artigo 22 da Lei nº 8.245/1991 (Lei de Locações Urbanas), caberá ao LOCADOR:

12.1.1. Comunicação e atualização de prepostos

O **LOCADOR** deverá **informar e manter atualizado**, no prazo de **5 (cinco) dias úteis** contados a partir da publicação do presente contrato, o nome do(s) **preposto(s)** responsável(is) por representá-lo na execução e gestão contratual, caso não seja o próprio **LOCADOR**. Esta comunicação deve incluir, no mínimo, os seguintes dados: **nome completo, RG, CPF, telefone e endereço eletrônico (e-mail)**. Em caso de alteração



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

desses dados, o **LOCADOR** deverá **informar imediatamente** à **LOCATÁRIA** para os devidos registros. Caso contrário, será considerado válido qualquer ato dirigido ao preposto anterior, sendo de responsabilidade do **LOCADOR** a comunicação e atualização.

12.1.2. Entrega do imóvel e documentação necessária

O **LOCADOR** deverá entregar o imóvel nas **condições e prazos estabelecidos** neste contrato, no **Termo de Referência** e seus anexos. Para tanto, será sua obrigação a obtenção das necessárias **aprovações e licenças** junto aos **órgãos competentes**, como **alvará de funcionamento, Habite-se, Laudo do Corpo de Bombeiros**, entre outros. O **LOCADOR** também será responsável por manter **atualizados** esses documentos e fornecê-los à **LOCATÁRIA**, sempre que solicitado.

12.1.3. Certidões de regularidade fiscal e trabalhista

O **LOCADOR** deverá fornecer mensalmente, ou sempre que solicitado pela **LOCATÁRIA**, as **certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal**, bem como a **certidão de regularidade do FGTS** e a **Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)**. Esta exigência se aplica tanto ao **proprietário do imóvel** quanto à **eventual imobiliária** que intermediar a locação.

12.1.4. Manutenção das condições de habilitação e qualificação

Durante a vigência do contrato, o **LOCADOR** deverá manter as condições de **habilitação e qualificação** exigidas no processo de contratação, ou seja, deverá estar regular perante os órgãos competentes para realizar o contrato de locação e cumprir com todas as obrigações legais.

12.1.5. Declaração de não impedimento em contratar com a Administração Pública

Quando solicitado, o **LOCADOR** deverá fornecer uma **declaração** atestando que não existe **impedimento legal** para contratar com a **Administração Pública**, bem como que está **atendendo à norma do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal**, que trata da proibição de trabalho forçado e análogo à escravidão.

12.1.6. Garantia do uso pacífico do imóvel

O **LOCADOR** garantirá que o **imóvel** seja utilizado de forma **pacífica** pela **LOCATÁRIA** durante todo o período de locação, sem qualquer **perturbação de terceiros** ou problemas relacionados à posse do imóvel.

12.1.7. Manutenção da forma e destino do imóvel

O **LOCADOR** compromete-se a **manter a forma e o destino do imóvel** conforme a finalidade para a qual



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

foi alugado, ou seja, o imóvel deverá ser mantido em condições que permitam o uso para **atividades administrativas** ou **operacionais** da Subseção do COREN-BA, conforme o objeto do contrato.

12.1.8. Responsabilidade por vícios ou defeitos anteriores à locação

O **LOCADOR** será responsável por quaisquer **vícios** ou **defeitos** no imóvel que existam **antes da locação** e que impeçam o uso adequado do imóvel. Caso o **imóvel** apresente defeitos que comprometam a segurança ou a funcionalidade, o **LOCADOR** deverá providenciar a correção, sem ônus para o **LOCATÁRIO**.

12.1.9. Despesas de administração imobiliária e intermediação

O **LOCADOR** será responsável pelo pagamento das **taxas de administração imobiliária**, caso existam, e por quaisquer **despesas de intermediação** na locação, incluindo as **despesas necessárias** para aferir a **idoneidade do pretendente**.

12.1.10. Despesas extraordinárias de condomínio

O **LOCADOR** será responsável pelo pagamento de **despesas extraordinárias de condomínio**, ou seja, aquelas que não se referem aos custos **ordinários** de manutenção do imóvel. As **despesas ordinárias** de condomínio, que se referem ao uso regular do imóvel, serão de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, mas os valores relativos à **área comum do imóvel** (como as despesas do condomínio para as áreas compartilhadas) deverão ser apresentados à **LOCATÁRIA**, juntamente com uma **planilha detalhada** e **comprovantes discriminados**.

12.1.11. Impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel

O **LOCADOR** deverá arcar com todos os **impostos, taxas e contribuições** incidentes sobre o imóvel, como **IPTU, taxas de incêndio**, entre outros tributos de competência do proprietário do imóvel.

12.1.12. Seguro do imóvel

O **LOCADOR** deverá contratar e manter em vigor, durante toda a vigência do contrato, um **seguro complementar** para o imóvel, com **cobertura mínima contra incêndio e vendaval**. O **seguro** deverá ser contratado no prazo de **até 30 dias da publicação do contrato**, e deverá ser renovado ao longo da vigência contratual, com **cópia da renovação** fornecida à **LOCATÁRIA** no prazo de **30 (trinta) dias** após a renovação.

12.1.14. Alterações na titularidade do imóvel



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

O **LOCADOR** deverá **informar à LOCATÁRIA** qualquer **alteração na titularidade** do imóvel e apresentar a documentação correspondente para formalizar a transferência de titularidade, quando aplicável.

12.1.15. Cobrança do aluguel mensal

O **LOCADOR** será responsável pela **cobrança dos valores do aluguel mensal** conforme acordado no contrato, mantendo as condições de pagamento previstas.

12.1.16. Matrícula atualizada do imóvel

O **LOCADOR** deverá apresentar à **LOCATÁRIA** a **matrícula atualizada** do imóvel e providenciar a **averbação** deste contrato na matrícula do imóvel no prazo de **30 (trinta) dias** a contar da **publicação** do contrato, sendo de sua responsabilidade arcar com os **ônus financeiros** dessa providência.

12.1.17. Cumprimento de requerimentos e determinações

13. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

13.1. Além do cumprimento das obrigações previstas no art. 23 da Lei nº 8.245/1991 e na Lei nº 14.133/2021, caberá à **LOCATÁRIA** observar as disposições técnicas e administrativas estabelecidas no Estudo Técnico Preliminar (Processo nº 176/2025), assumindo as seguintes responsabilidades:

13.1.1. Receber o imóvel após comunicação formal do **LOCADOR**, no prazo fixado contratualmente, mediante elaboração do Laudo de Vistoria de Entrada e assinatura do Termo de Recebimento, desde que o imóvel esteja em conformidade com as condições descritas no Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar.

13.1.2. Utilizar o imóvel exclusivamente para as atividades institucionais da Subseção COREN-BA em Barreiras/BA, observando a destinação de ambientes prevista no ETP (recepção, salas administrativas, fiscalização, atendimento e reuniões, copa e almoxarifado).

13.1.3. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos ordinários da locação, incluindo energia elétrica, água, telefonia, internet, limpeza, manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de ar-condicionado e dos equipamentos de combate a incêndio, bem como as despesas ordinárias de condomínio, quando houver, conforme previsto no ETP.

13.1.4. Assumir o pagamento do IPTU, conforme recomendação expressa do Estudo Técnico Preliminar, sem prejuízo da obrigação do **LOCADOR** de apresentar, quando solicitado, a comprovação de quitação dos tributos incidentes sobre a propriedade.



COREN-BA
Fls. 26
Servidor (a)

CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

13.1.5. Zelar pela conservação do imóvel, devolvendo-o ao término da locação nas mesmas condições em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria Inicial, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso normal.

13.1.6. Comunicar ao LOCADOR quaisquer vícios, defeitos ou danos estruturais constatados no imóvel, cuja reparação seja de responsabilidade do proprietário, bem como eventual descumprimento das condições técnicas exigidas no ETP.

13.1.7. Permitir a realização de reparos urgentes a cargo do LOCADOR, mediante prévia comunicação e agendamento, garantindo acesso às áreas necessárias.

13.1.8. Reparar danos ocasionados por seus empregados, colaboradores, prestadores de serviço ou visitantes, indenizando o LOCADOR quando tais danos não se enquadrarem no desgaste natural de uso.

13.1.9. Não alterar a configuração estrutural do imóvel sem anuência do LOCADOR, excetuadas as adaptações necessárias ao funcionamento administrativo da Subseção, como instalação de divisórias, persianas, redes de proteção, películas e equipamentos de ar-condicionado split, previstas no ETP como indispensáveis ao uso institucional.

13.1.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais cujo pagamento não lhe seja devido, bem como quaisquer intimações ou notificações de autoridades públicas relacionadas ao imóvel.

13.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus representantes legais, mediante prévia comunicação, bem como autorizar o exame por terceiros na hipótese do art. 27 da Lei nº 8.245/1991.

13.1.12. Identificar o imóvel como unidade institucional da Subseção COREN-BA em Barreiras/BA, podendo afixar placas, letreiros e sinalizações, desde que respeitada a legislação municipal e sem causar danos à estrutura física.

14. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

14.1. O presente contrato poderá ser rescindido, independentemente de comunicação prévia ou indenização entre as partes, nos seguintes casos:

a) Ocorrência de sinistro, incêndio ou outro evento imprevisível que torne o imóvel total ou parcialmente inabitável, impossibilitando o seu uso para os fins a que se destina a locação, nos termos do art. 23 da Lei nº 8.245/1991. Nessa hipótese, havendo danos irreparáveis, o contrato será rescindido de imediato, sem penalidade para nenhuma das partes.

b) Desapropriação do imóvel, total ou parcial, para fins de utilidade pública ou interesse social, hipótese em que se observará o disposto no art. 33 da Lei nº 8.245/1991. Neste caso, não caberá indenização ao LOCADOR ou à LOCATÁRIA, ressalvada a indenização relativa às benfeitorias necessárias ou úteis comprovadamente realizadas pela LOCATÁRIA.



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

c) **Demais hipóteses previstas em lei**, incluindo alterações normativas ou administrativas supervenientes que impeçam a execução do contrato ou modifiquem as condições de uso do imóvel, em consonância com a legislação aplicável.

d) **Inadimplemento contratual**, consistente no descumprimento, por qualquer das partes, das obrigações aqui pactuadas, inclusive as de pagamento, conservação e manutenção do imóvel. Nessa hipótese, será assegurado o contraditório e a ampla defesa, nos termos do art. 55 da Lei nº 14.133/2021, antes da aplicação de qualquer penalidade ou declaração de rescisão.

14.2. A rescisão contratual também poderá ocorrer em razão de quaisquer das hipóteses previstas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, notadamente nos casos de descumprimento de obrigações essenciais do contrato, prática de atos ilícitos ou demais condutas tipificadas na legislação como causas de rescisão. Nesses casos, a parte interessada deverá formalizar a intenção de rescindir o contrato por meio de **notificação escrita**, assegurando-se o direito de defesa à parte adversa.

14.3. Caso o imóvel venha a apresentar restrições à sua utilização plena, decorrentes de ausência de alvará de funcionamento, impedimentos legais, administrativos ou regulatórios que inviabilizem a atividade institucional da LOCATÁRIA, considerar-se-á rescindido o contrato **sem ônus ou penalidade para a LOCATÁRIA**, responsabilizando-se o LOCADOR pela entrega de imóvel apto ao uso.

14.4. O contrato poderá ser extinto **por mútuo acordo entre as partes**, hipótese em que será necessária a notificação prévia, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, para que sejam tomadas as providências administrativas e operacionais necessárias, em conformidade com o art. 6º da Lei nº 14.133/2021.

15. DO TERMO DE VISTORIA E DA ENTREGA DAS CHAVES

15.1. **Laudo de Vistoria de Entrada.** O Laudo de Vistoria de Entrada será elaborado pela LOCATÁRIA, por meio de servidor, membro ou comissão designada, após agendamento prévio com o LOCADOR, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da comunicação formal de disponibilização do imóvel. O referido laudo registrará, de forma detalhada, as condições iniciais do bem, inclusive com registros fotográficos, servindo como referência para a devolução ao término da locação, conforme previsto no art. 23 da Lei nº 8.245/1991 e nos requisitos apontados no Estudo Técnico Preliminar.

15.2. **Termo de Recebimento de Chaves.** O Termo de Recebimento de Chaves será assinado em conjunto pela LOCATÁRIA e pelo LOCADOR somente após a elaboração e aprovação do Laudo de Vistoria de Entrada, constituindo condição para o início da locação. O Termo evidenciará que o imóvel foi entregue em conformidade com as exigências técnicas estabelecidas no ETP e no Termo de Referência.

15.3. **Devolução do Imóvel.** Ao término da locação, a LOCATÁRIA compromete-se a restituir o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvados os desgastes decorrentes do uso normal e regular, nos termos do art. 36 da Lei nº 8.245/1991. Havendo danos ou alterações não autorizadas, a LOCATÁRIA deverá providenciar os reparos ou indenizar o LOCADOR, conforme avaliação decorrente da vistoria final.

15.4. **Termo de Vistoria de Saída.** A rescisão contratual estará condicionada à elaboração do Termo de Vistoria de Saída, a ser realizado pela LOCATÁRIA em até 5 (cinco) dias após a comunicação de encerramento do contrato. Caso o LOCADOR não compareça à vistoria devidamente agendada, prevalecerá, para todos os efeitos, o laudo elaborado unilateralmente pela LOCATÁRIA, acompanhado de registros fotográficos, conforme previsto no ETP.



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

15.5. Notificação para Entrega das Chaves. Concluída a vistoria de saída, a LOCATÁRIA notificará o LOCADOR em até 3 (três) dias para a entrega formal das chaves. A ausência do LOCADOR na data designada caracterizará recebimento tácito, produzindo todos os efeitos legais. O Termo de Entrega das Chaves marcará a efetiva extinção da locação.

15.6. Apuração de valores para indenização. A necessidade de apuração de valores relativos a reparos ou indenizações não impedirá a entrega do imóvel e a formalização da extinção do contrato. Persistindo divergência sobre os valores, a LOCATÁRIA poderá realizar o pagamento do montante incontroverso, mantendo-se em discussão apenas o saldo controverso, em observância ao princípio do equilíbrio econômico-financeiro previsto na Lei nº 14.133/2021.

15.7. Orçamento para reparos. Os reparos eventualmente necessários deverão ser orçados e apresentados pelo LOCADOR à LOCATÁRIA para análise. A LOCATÁRIA poderá realizar pesquisa de mercado para verificar a razoabilidade dos valores apresentados. Caso o LOCADOR não apresente orçamento no prazo razoável, a LOCATÁRIA poderá providenciá-lo diretamente e efetuar o pagamento correspondente, garantindo a recomposição do imóvel conforme pactuado.

15.8. Entrega das chaves e encargos finais. No ato da entrega das chaves, a LOCATÁRIA deverá apresentar os comprovantes de quitação das últimas faturas de energia elétrica, água/esgoto, telefonia e internet, bem como de quaisquer encargos ordinários vinculados ao imóvel. Caso o LOCADOR não deseje manter tais serviços em seu nome, deverá providenciar, imediatamente, a transferência de titularidade para a LOCATÁRIA, observadas as disposições acordadas no ETP.

16. DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

16.1. Garantia do uso pacífico do imóvel. O LOCADOR compromete-se, por si e por seus sucessores, a assegurar à LOCATÁRIA, durante todo o prazo de vigência do contrato e suas eventuais prorrogações, o uso pacífico e ininterrupto do imóvel, nos termos do art. 23, inciso I, da Lei nº 8.245/1991. Caso o imóvel seja objeto de alienação durante a locação, o LOCADOR obriga-se a inserir na respectiva escritura cláusula expressa que imponha ao adquirente a obrigação de respeitar integralmente as condições contratuais ora estabelecidas. Todas as providências cartorárias e eventuais ônus decorrentes da transferência de propriedade correrão exclusivamente por conta do LOCADOR, garantindo-se à LOCATÁRIA a continuidade da ocupação sem prejuízo de direitos.

16.2. Alteração do locador. Em caso de mudança da titularidade da propriedade do imóvel, por venda, doação, sucessão ou qualquer outro meio de transferência, deverá ser lavrado Termo Aditivo ao presente contrato, devidamente assinado pelas partes e pelo novo proprietário, nos termos do art. 10 da Lei nº 8.245/1991. Esse aditivo terá por finalidade formalizar a alteração subjetiva do LOCADOR, preservando integralmente as condições pactuadas, de modo a resguardar a execução das atividades institucionais da LOCATÁRIA, em observância ao princípio da continuidade do serviço público previsto na Lei nº 14.133/2021.

17. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer obrigação prevista neste contrato, sujeitará o LOCADOR, garantido o direito à prévia defesa, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, às seguintes penalidades:



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

I - Advertência: No caso de **faltas leves**, entendidas como aquelas que não acarretarem **prejuízos significativos** ao objeto da contratação, podendo ser resolvidas com **advertência formal**;

II - Multa moratória: De até **1% (um por cento)** por dia de **atraso injustificado** sobre o valor **mensal do contrato**, com **limite de 30 (trinta) dias** para o período de atraso, conforme estipulado na **Lei nº 14.133/2021**, Art. 86;

III - Multa compensatória: De até **20% (vinte por cento)** sobre o valor total do contrato, no caso de **inexecução total ou parcial da obrigação** assumida pelo **LOCADOR**, podendo ser **cumulada com a multa moratória** caso se aplique;

IV - Suspensão de licitar e impedimento de contratar: Pelo prazo de até **dois anos**, impedindo o **LOCADOR** de participar de **novos processos licitatórios** ou de contratar com o **Conselho Regional de Enfermagem da Bahia (COREN-BA)**;

V - Declaração de inidoneidade: Para **licitar ou contratar com a Administração Pública**, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que o **LOCADOR** promova sua **reabilitação** perante a autoridade competente. A **reabilitação** será concedida **sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados**, conforme determina a **Lei nº 14.133/2021**, Art. 87.

17.2. Cumulatividade de penalidades: A **penalidade de multa** poderá ser aplicada **cumulativamente** com as **demaís sanções**, conforme o caráter da infração e o dano causado à **Administração**.

17.3. As empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato, incorrerem em quaisquer das infrações abaixo, estarão sujeitas às **penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e declaração de inidoneidade**:

a. Condenação por fraude fiscal: Quando houver **condenação definitiva por fraude fiscal**, incluindo **evasão de tributos**, realizada de forma **dolosa**;

b. Atos ilícitos visando frustrar a licitação: Quando praticarem **atos ilícitos** com o intuito de frustrar os objetivos da **licitação**;

c. Falta de idoneidade: Quando demonstrarem **falta de idoneidade** para contratar com a **Administração Pública** em razão de **atos ilícitos** praticados, de acordo com os critérios de **probidade administrativa**.

17.4. A aplicação de qualquer das **penalidades previstas** ocorrerá **por meio de processo administrativo** que assegure o **contraditório** e a **ampla defesa**, em conformidade com o procedimento previsto na **Lei nº 14.133/2021**, Art. 151, garantindo a **transparência** e o **direito à defesa** do **LOCADOR** antes da imposição de qualquer sanção.

17.5. Na aplicação das **sanções**, a **autoridade competente** levará em consideração a **gravidade da conduta** do infrator, o **caráter educativo da penalidade**, bem como o **dano causado à Administração**, observando sempre o princípio da **proporcionalidade**, conforme disposto no **art. 87 da Lei nº 14.133/2021**.



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

17.6. As **multas devidas** e/ou **prejuízos causados** à **LOCATÁRIA** serão **deduzidos dos valores** a serem pagos ou **recolhidos** em favor do **Conselho Regional de Enfermagem da Bahia (COREN-BA)**, ou, quando necessário, poderão ser **cobrados judicialmente**.

17.7. Caso a **LOCATÁRIA** determine o pagamento da **multa**, o valor deverá ser **recolhido** no prazo máximo de **10 (dez) dias** a contar da **data do recebimento da comunicação** enviada, conforme a determinação da **Lei nº 14.133/2021, Art. 87**.

17.8. As **sanções** aqui previstas são **independentes entre si**, podendo ser aplicadas **isoladamente** ou, no caso das **multas**, de forma **cumulativa**, sem prejuízo de **outras medidas cabíveis** que a **Administração** possa tomar, de acordo com a gravidade da infração.

18.DA FACULDADE DA LOCATÁRIA EM ADIANTAR O PAGAMENTO DE ALUGUEL

18.1. **Faculdade de adiantamento de aluguel:** Fica estabelecido que a **LOCATÁRIA** terá a **faculdade de adiantar até 12 (doze) meses** de aluguel, quando houver **interesse público** ou **necessidade específica da locatária**. O pagamento deste período deverá ocorrer no **ano anterior** ao período que se deseja adiantar, **mediante conveniência da LOCATÁRIA**. Caso esta situação se configure, será **negociado com o LOCADOR um desconto** no valor total do aluguel, de forma a garantir que o adiantamento seja **vantajoso economicamente** para a **LOCATÁRIA**, conforme as condições acordadas entre as partes. Essa negociação será feita com base em parâmetros que demonstrem a **vantajosidade econômica** da medida para ambas as partes, considerando o **art. 6º da Lei nº 14.133/2021**, que regula as **contratações públicas**.

18.2. **Garantia para o adiantamento:** Como **garantia** do adiantamento do pagamento do aluguel, fica acordado que será realizado um **depósito em conta-seguro**, em favor da **LOCATÁRIA**, no valor de uma mensalidade **integral**, sem recálculo de descontos, conforme estipulado no **art. 37 da Lei nº 8.245/1991**. Esse valor poderá ser **executado legalmente** pela **LOCATÁRIA** caso o **LOCADOR** não devolva **proporcionalmente os valores pagos para o período de aluguel não utilizado**, caso o imóvel seja devolvido antes do término do período de **aluguel adiantado**. Essa medida visa assegurar que, em caso de rescisão antecipada ou devolução do imóvel, o valor pago à maior seja devidamente **restituído à LOCATÁRIA**.

18.3. **Devolução do aluguel adiantado em caso de reparos:** Caso sejam realizados **reparos no imóvel** conforme estipulado na **Cláusula Décima Primeira**, o **LOCADOR** deverá **devolver proporcionalmente à LOCATÁRIA o valor do aluguel adiantado**, relativo ao período em que o imóvel ficou **inutilizado ou em condições inadequadas** devido à execução dos reparos. Esse reembolso será feito sem prejuízo das demais disposições previstas na **Cláusula Décima Primeira** sobre **reparos necessários** e as **obrigações do LOCADOR** quanto à **manutenção do imóvel**.

19.DA FISCALIZAÇÃO

19.1. **Responsabilidade pela fiscalização:** A **fiscalização do contrato** será exercida por um **representante da Administração Pública**, que será **designado** por ato específico. Este fiscal terá a responsabilidade de



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

dirimir dúvidas que surgirem durante a execução do contrato, fornecendo **ciência à Administração** sobre o andamento do contrato e todas as ocorrências relevantes. A **fiscalização** visa garantir o cumprimento das obrigações contratuais e assegurar que os serviços ou fornecimentos estejam de acordo com as **condições acordadas**.

19.2. Responsabilidade do LOCADOR: A fiscalização descrita nesta cláusula **não exime o LOCADOR** de sua **responsabilidade** pelo cumprimento integral das **obrigações contratuais, inclusive perante terceiros**, por qualquer **irregularidade** ocorrida durante a execução do contrato. Isso inclui **imperfeições técnicas, vícios redibitórios** ou o uso de **materiais inadequados** ou de **qualidade inferior**. Caso isso ocorra, a fiscalização **não implica em corresponsabilidade da LOCATÁRIA** ou de seus **agentes ou prepostos**, conforme estabelecido no **art. 120 da Lei nº 14.133/2021**, que trata das **responsabilidades e penalidades** no caso de **inexecução contratual**.

19.3. Registro das ocorrências: O **fiscal do contrato** deverá **registrar todas as ocorrências** relacionadas à execução do contrato, indicando **dia, mês e ano**, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas. O fiscal deverá **tomar providências necessárias** para **regularizar as faltas ou defeitos** observados durante a execução e encaminhar os apontamentos à autoridade competente para que sejam tomadas as **providências cabíveis**, conforme os procedimentos previstos na **Lei nº 14.133/2021, Art. 123**, que estabelece a **fiscalização contínua** dos contratos administrativos.

19.4. Decisões que ultrapassam a competência do fiscal: Caso surjam questões ou decisões que **ultrapassem a competência do fiscal** do contrato, o fiscal deverá **solicitar os esclarecimentos necessários** ao **gestor** do contrato bem como seus **superiores hierárquicos** em tempo hábil para que as **medidas convenientes** sejam tomadas. Essa cláusula assegura que **qualquer questão além da competência do fiscal** seja resolvida pela autoridade superior, garantindo a **efetividade** da fiscalização.

19.5. Gestor e Fiscal do contrato: O LOCADOR deverá indicar um **gestor** e um **fiscal** para acompanhar a execução do contrato, conforme estabelecido pela **Lei nº 14.133/2021** e conforme **portaria oficial**, que formaliza a criação da **comissão de fiscalização** do contrato, caso o LOCADOR não seja o responsável direto pela execução. A **comissão de fiscalização** será responsável por **supervisionar o cumprimento das obrigações contratuais** e pelo **acompanhamento da execução do contrato**.

20.DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

20.1. Constituem prerrogativas da LOCATÁRIA em relação ao presente contrato as seguintes condições:

I. Modificação unilateral do contrato: A LOCATÁRIA poderá **modificar unilateralmente o contrato** quando houver necessidade de **adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do LOCADOR**. Qualquer modificação deverá ser fundamentada e proporcional às necessidades que justifiquem a alteração, conforme o **art. 58 da Lei nº 14.133/2021**, que permite **modificações unilaterais em contratos administrativos** em situações excepcionais e para **interesse público**.

II. Extinção unilateral do contrato: A LOCATÁRIA poderá **extinguir unilateralmente o contrato**, nas hipóteses previstas pela **Lei nº 14.133/2021**, como por exemplo, no caso de **interesse público** ou de



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

descumprimento contratual pelo **LOCADOR**. A cláusula de extinção prevista neste contrato deverá ser observada, garantindo os direitos das partes envolvidas. A **extinção unilateral** é garantida pelo **art. 79 da Lei nº 14.133/2021**, quando o **interesse público** justifique tal decisão.

III. Fiscalização da execução: A **LOCATÁRIA** tem o direito de **fiscalizar a execução do contrato**, para garantir o **cumprimento** das condições acordadas, conforme descrito no **art. 120 da Lei nº 14.133/2021**. A fiscalização assegura a **transparência** e a **regularidade** na execução do contrato, protegendo os direitos da Administração Pública.

IV. Aplicação de sanções: A **LOCATÁRIA** poderá aplicar **sanções** quando ocorrer **inexecução total ou parcial** do contrato, conforme as disposições contratuais e legais. As sanções, conforme o **art. 87 da Lei nº 14.133/2021**, podem incluir **multas**, **advertências** e outras medidas para garantir o cumprimento das obrigações contratuais, assegurando a **responsabilidade do LOCADOR**.

V. Uso temporário de bens e serviços: Nos casos de **interesse público** e quando necessário para a **apuração de infrações contratuais** pelo **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA** poderá **provisoriamente ocupar bens móveis e imóveis** e utilizar **pessoal e serviços vinculados** ao objeto do contrato, mesmo após a **extinção** do contrato. Essa prerrogativa está prevista na **Lei nº 14.133/2021**, Art. 77, que permite a **continuidade da utilização de bens públicos** para proteger a Administração Pública, até que a apuração da infração seja concluída.

21. DAS COMUNICAÇÕES

21.1. Formalização das comunicações: Qualquer **comunicação** entre as partes **somente terá validade se devidamente formalizada por escrito**, utilizando **meios institucionais oficiais**, com a **confirmação de recebimento** junto ao destinatário. O uso de **meios oficiais e formais** de comunicação é fundamental para garantir a **validade** e a **eficácia** de todas as notificações e solicitações previstas neste contrato.

21.2. Direcionamento das solicitações: As **solicitações** previstas neste contrato deverão ser **direcionadas conforme a natureza** de cada pedido, por meio dos seguintes canais oficiais, salvo quando se tratar de **procedimentos de infração administrativa**, que deverão seguir o rito estabelecido na **Deliberação CSDP nº 11/2015** ou a que a substitua. Os canais de comunicação para cada área contratual são:

21.2.1. Gestão contratual: Para assuntos relacionados a **reajuste, reequilíbrio econômico-financeiro, prorrogação, alterações e rescisão contratuais**, as comunicações deverão ser enviadas para **contratos@coren-ba.gov.br** (Setor de Gestão de Contratos). ***Ressalta-se que a responsabilidade pela fiscalização do contrato, incluindo a avaliação de adequações e modificações contratuais, será exercida pelo fiscal do contrato, conforme o art. 117 da Lei nº 14.133/2021, que atribui ao fiscal do contrato a responsabilidade por acompanhar a execução, identificar irregularidades e deficiências nas obrigações contratuais, sem eximir o locador da sua responsabilidade.** Portanto, o fiscal terá um papel essencial em garantir que as **modificações e ajustes contratuais** ocorram conforme as condições acordadas, sendo possível a aplicação das sanções cabíveis caso ocorra **inadimplemento ou descumprimento das obrigações** por parte do **LOCADOR**.

21.2.2. Execução contratual e pagamentos: Para assuntos referentes ao **pagamento de aluguel, demais encargos, verificação de nota de débito, certidões e esclarecimentos sobre o cumprimento das cláusulas**



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

contratuais, bem como o **encerramento de consumo** de serviços (energia elétrica/luz, água/esgoto, telefone e taxas), as solicitações devem ser enviadas para área demandante deste contrato e fiscais DEIRC (departamento de registro e cadastros).

21.2.3. Aferição e recebimento de imóvel: Para questões relativas à **emissão/conferência de Laudos de Vistoria de Entrada e Saída** do imóvel, **emissão de Termo de Recebimento** e **entrega de chaves**, as solicitações devem ser enviadas para área demandante deste contrato e fiscais **DEIRC** (departamento de registro e cadastros).

21.3. Protocolo Geral: Todas as solicitações também poderão ser dirigidas ao **Protocolo Geral (PTG)**, por **remessa via Correios**, para o endereço da **LOCATÁRIA** descrito na **primeira lauda deste instrumento**. Neste caso, para efeito de contagem de prazo, será considerada a **data de recebimento** da comunicação.

22.DO FORO

22.1. Foro eleito: Fica eleito o **Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Salvador**, Estado da Bahia, para **dirimir as questões** oriundas deste contrato, **com exclusão de outro qualquer**, ainda que **privilegiado**. A escolha desse foro visa garantir **eficiência** e **acesso à justiça** para resolver eventuais **controversas contratuais** de forma centralizada e em conformidade com as normas de **competência jurisdicional** previstas na legislação aplicável.

Salvador, BA, ____ Elaborado por:

Aline de Oliveira Souza Dourado

Departamento Técnico de contratos e convênios

Matrícula: 43625