CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 025/2012

Pelo presente instrumento de Contrato que entre si fazem, de um lado o **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO - CREA-ES**, Autarquia Federal, inscrita no CNPJ sob o no. 27.055.235/0001-37, com sede na Av. César Hilal, 700, 1º andar, Bento Ferreira, Vitória-ES, representado pelo seu Presidente Engenheiro Agrônomo **HELDER PAULO CARNIELLI**, doravante denominado **LOCATÁRIO** e de outro, **HUANG YU YUAN,** CPF 215.652.648-60, com endereço comercial Av. Joaquim da Silva Lima, nº 305, loja 03, Ed. Nossa Senhora da Conceição, Centro, Guarapari-ES, neste ato representado pela **IMOBILIÁRIA PAULO GOMES LTDA** inscrita no CNPJ sob o nº 27.310.796/000135, com sede na Rua Joaquim da Silva Lima, nº 233, Ed. Apolo, loja "d", Centro, Guarapari-ES, doravante denominado **LOCADOR**, celebram o presente contrato, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3º do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores 24/04/2012, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Este contrato tem por objetivo a locação de sala comercial localizada na Av. Dr. Silva Mello, Ed. Altamiro Aarão 1.603, lojas 10 e 11, Centro, Guarapari-ES, possuindo aproximadamente 120m² de cujo estado o LOCATÁRIO conhece e aceita, comprometendo-se a devolvê-lo ao LOCADOR, em perfeitas condições, tal qual o recebe, quando a locação terminar, observado o Laudo de Vistoria assinado pelas partes.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para instalação e funcionamento da Inspetoria Guarapari, unidade de atendimento do Crea-ES, com objetivo de promover as ações institucionais do LOCATÁRIO e o atendimento ao público.

Parágrafo Primeiro: Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização aos LOCADORES.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

O prazo da presente locação é de 48 (quarenta e oito) meses, a contar da data de assinatura do presente instrumento. Findo o prazo de vigência pactuado, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obriga-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes correspondente, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

Parágrafo Primeiro: O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, havendo interesse das partes, acertando novo valor locatício, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.
Parágrafo Segundo: Para a extensão do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria Jurídica do Crea-ES, a quem deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação.

Parágrafo Terceiro: É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL E PAGAMENTO
4.1 - O aluguel mensal será de R$ 1.200,00 (hum mil e duzentos reais), que deverá ser depositado pelo LOCATÁRIO no dia 07 (sete) de cada mês, na conta corrente da administradora e procuradora do LOCADOR, Imobiliária Paulo Gomes Ltda - agência 1392 - c/c nº 00181-16 – Banco HSBC, ficando ajustado entre as partes que o primeiro pagamento ocorrerá no dia 07/09/2012 (referente ao mês de agosto/2012).

CLAUSULA QUINTA - DO REAJUSTE
Os preços contratados serão fixos e irreajustáveis, pelo período de 12 (doze) meses, nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14/02/2001, e, após esse período, o índice de reajuste será calculado segundo a variação do IGPM da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a substituí-lo, acumulado no período.

Parágrafo Primeiro: Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pelo LOCATÁRIO, juntando-se o respectivo memorial de cálculo do reajuste.

CLÁUSULA SEXTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA
As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da rubrica 3132.22 – “Locação de Imóveis e despesas de Condomínio", do orçamento do Crea-ES.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

I - entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

IV - fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;

V - pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

VI - pagar o prêmio de seguro contra fogo;

VII - pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91, se houverem.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

I - pagar pontualmente o aluguel;

II - utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

VI – pagar, além do aluguel, as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, IPTU/taxa de lixo, incidente sobre o imóvel na vigência desta locação;

VII - pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no § 1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91, se houverem;

CLÁUSULA NONA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

Com base no § 3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

I - modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

II - rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;

c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

III - ceder, sublocar ou emprestar, no todo ou em parte, o imóvel locado para entidades que compõem o Sistema Confea/Creas, entretanto não poderá transferir este contrato para outrem, sem prévio e expresso consentimento do LOCADOR.

Parágrafo único: Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas “b” e “c” , o do item II desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO E SANÇÕES

11.1 - Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

I - por mútuo acordo entre as partes;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

IV - em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

11.2- A infração de qualquer cláusula deste contrato implicará na imediata rescisão do mesmo, sujeitando à parte infratora à multa correspondente ao valor de 03 (três) meses de aluguel vigente a época, além das custas processuais e honorários de advogado, em caso de procedimento judicial.

11.3 - Este Contrato ficará automaticamente rescindido sem pagamento de multa nas hipóteses de incêndio ou desapropriação do imóvel, concordata ou falência do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS

O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e qualquer benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento do LOCADOR, ficando as mesmas incorporadas ao imóvel, sem direito a qualquer indenização ou retenção pelas benfeitorias executadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA
Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo único: O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO
Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que, para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros, permanecerá vigente o presente contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICIDADE
O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS ADITAMENTOS
Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Jurídica do Crea-ES.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA DISCIPLINA LEGAL E DO FORO
16.1 - Aplica-se supletivamente às disposições contratuais as normas legais que regem a locação de prédios urbanos, de destinação não residencial.

16.2 - Fica estabelecido o Foro de Vitória, Comarca da Capital do Estado do Espírito Santo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Assim convencionados, firmam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma, com as testemunhas abaixo, obrigando-se ao seu fiel respeito e cumprimento, pôr si, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título.

Vitória-ES, 07 de agosto de 2012.

Eng. Agrônomo HELDER PAULO CARNIELLI
Presidente do Crea-ES
Locatário

HUANG YU YUAN
Locador
P/P Imobiliária Paulo Gomes Ltda

Testemunhas: 1) _____ 2) _____

1º TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 025/2012

O CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO – CREA-ES, autarquia federal, instituída pela Lei nº 5.194/66, com sede na Avenida César Hilal, nº 700, 1º andar, Bento Ferreira, Vitória-ES, inscrito no CNPJ sob o nº 27.055.235/0001-37, neste ato representado pelo seu Presidente, Eng. Agrônomo **HELDER PAULO CARNIELLI**, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e o Sr. **HUANG YU YUAN**, CPF nº 215.652.648-60, com endereço na Av. Joaquim da Silva Lima, 305, Loja 3, Centro, CEP 29.200-260, no Município de Guarapari/ES, **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente Termo Aditivo que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Termo Aditivo é alterar o teor da Cláusula Quarta, referente ao aluguel e pagamento, do Contrato de Locação de Imóvel nº 025/2012, onde esta localizada a Inspetoria de Guarapari.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO ALUGUEL E PAGAMENTO

2.1. Em função do disposto na Cláusula Primeira deste aditivo, a Cláusula Quarta do Contrato nº 025/2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

"O aluguel mensal será de R$1.421,95 (mil quatrocentos e vinte e um reais e noventa e cinco centavos), que deverá ser depositado pelo LOCATÁRIO até o dia 05 (cinco) de cada mês, na conta bancária do LOCADOR, Sr. Huang Yu Yuan, no Banco do Brasil, Agência nº 0924-5, conta poupança nº 25642-0."

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1. As despesas decorrentes da execução do presente Termo Aditivo correrão por conta da rubrica nº 1381 do orçamento do Crea/ES.

4. CLÁUSULA QUARTA – DA RATIFICAÇÃO

4.1. As Cláusulas e condições não modificadas ou revogadas expressamente por força deste Termo Aditivo ficam ratificadas e inteiramente em vigor.

E por estarem justos e acordados, firmam o presente, em 3 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal.

CREA-ES

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Vitória de 03 de Novembro de 2015.

Eng. Agrônomo HELDER PAULO CARNIELLI
Presidente do Crea - ES - Locatário

HUANG YU YUAN
Locador

TESTEMUNHA:_____
Nome:
CPF n°:
Identidade n°:

TESTEMUNHA:_____
Nome:
CPF nº:
Identidade nº:

CREA-ES

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

2º TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 025/2012

O CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO – CREA-ES, autarquia federal, instituída pela Lei nº 5.194/66, com sede na Avenida César Hilal, nº 700, 1º andar, Bento Ferreira, Vitória-ES, inscrito no CNPJ sob o nº 27.055.235/0001-37, neste ato representado pelo seu Presidente, Eng. Agrônomo **HELDER PAULO CARNIELLI**, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e o Sr. **HUANG YU YUAN**, CPF nº 215.652.648-60, com endereço na Av. Joaquim da Silva Lima, 305, Loja 3, Centro, CEP 29.200-260, no Município de Guarapari/ES, neste ato representado pela **IMOBILIÁRIA PAULO GOMES LTDA** inscrita no CNPJ sob o nº 27.310.796/000135, com sede na Rua Joaquim da Silva Lima, nº 233, Ed. Apolo, loja "d", Centro, Guarapari-ES, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente Termo Aditivo que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 O objeto do presente Termo Aditivo é a renovação do Contrato de Locação de Imóvel nº 025/2012, por um período de 48 (quarenta e oito) meses, bem como resguardar o direito ao reajuste do valor do aluguel acordado.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO

2.1 Em função do disposto na Cláusula Primeira deste disposto aditivo, a Cláusula terceira do contrato n° 025/2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

"CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

O prazo da presente locação é de 48 (quarenta e oito) meses, com início em 07 de agosto de 2016, e termina em 06 de agosto de 2020. Findo o prazo da vigência pactuado, independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obriga-se o LOCATÁRIO desocupar o imóvel ora locado, na data antes correspondente, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

Parágrafo Primeiro: O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver interesse das partes, acertando novo valor locatício, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

Parágrafo Segundo: Para prorrogação do prazo contratual, é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria Geral do CREA-ES, a quem deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação.

Parágrafo terceiro: É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verifica-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes, não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado ".

3. CLÁUSULA TERCEIRA- DO REAJUSTE

3.1 Em função do disposto na Cláusula Primeira deste Aditivo, a Cláusula Quinta do Contrato nº 025/2012 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Fica resguardado o direito ao reajuste do valor contratual pelo IGPM – Índice Geral de Preços do Mercado, da Fundação Getúlio Vargas, Tão logo seja divulgado o valor, e decorrido o prazo de 12 (doze) meses da assinatura do contrato ou da concessão do último reajuste".

4. CLÁUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1 As despesas decorrentes da execução do presente Termo Aditivo correrão por conta da rubrica nº 1381 do orçamento do Crea/ES.

5. CLÁUSULA QUINTA – DA RATIFICAÇÃO

5.1 As demais cláusulas e condições do Contrato nº 025/2012 não modificadas ou revogadas expressamente por força deste termo Aditivo ficam ratificadas e inteiramente em vigor.

Vitória de 06 de agosto de 2016.

Eng. Agrônomo HELDER PAULO CARNIELLI
Presidente do Crea - ES - Locatário

HUANG YU YUAN
Locador
P/P Imobiliária Paulo Gomes Ltda

TESTEMUNHA:_____
Nome:
CPF n°:
Identidade n°:

TESTEMUNHA:_____
Nome:
CPF nº:
Identidade nº: