



**CREA-ES**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO**  
**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

Contrato nº 007/2014  
Processo nº 18479/2014

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO E L R NETOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA EPP.**

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 Avenida Cesar Hilal, nº 700, 1º andar, Bento Ferreira, Vitória-ES, representado legalmente pelo seu Presidente, Eng. Agrônomo **HELDER PAULO CARNIELLI**, doravante denominado LOCATÁRIO, e **L R NETOS INCORPORAÇÕES LTDA EPP**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 27.403.559/0001-19, com sede na Rua José Alves da Costa, nº 56, loja nº 221, Centro, Aracruz-ES, representada legalmente pelos sócios **ANTÔNIO LUIZ PIMENTEL RAMPINELLI** e **ROBSON MARIANO RAMPINELLI**, doravante denominada LOCADORA, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, 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, e de acordo com o processo administrativo nº 18479/14/2014, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, datado de 28 de fevereiro de 2014, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

**1- CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.**

1.1.1. Este contrato tem por objeto a locação de 04 (quatro) lojas comerciais no Edifício “Ravenna Center”, localizados na Rua José Alves Costa, nº 56, Centro, Aracruz/ES, matriculados no Cartório de Registro Geral de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Aracruz no Estado do Espírito Santo sob nº 10.206, denominados da seguinte forma:

1.1.1. As **Loja nº 216, 217 e 218**, possuem cada uma delas a área privativa real de 16,22m<sup>2</sup>, área de uso comum de 4,33m<sup>2</sup>, totalizando área real de 20,55m<sup>2</sup>, e a fração ideal de 0,004619;

1.1.2. A **loja nº 219**, possui área privativa real de 19,83m<sup>2</sup>, área de uso comum de 5,30m<sup>2</sup>, totalizando área real de 25,13m<sup>2</sup>, e a fração de 0,005647.

**2 - CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA**

2.1. A presente locação visa a atender finalidade pública, tendo em vista a locação do imóvel para instalação da Inspeção do CREA-ES no Município de Aracruz, a fim de atender a coletividade e profissionais munícipes e demais regiões adjacentes.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, que 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 a LOCADORA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria Geral do Crea-ES.



**CREA-ES**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO**  
**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

**3 - CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO**

3.1 - O prazo da presente locação é de 36 (trinta e seis) meses, iniciando-se em 10 de março de 2014 e cessando de pleno direito em 09 de março de 2017, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, 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, 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**

É vedada a prorrogação automática do presente contrato, não podendo ocorrer à continuidade da locação do imóvel de forma irregular. Sendo assim, a LOCADORA notificará o LOCATÁRIO, com antecedência de 90 (noventa) dias para o vencimento do contrato, para negociar a continuidade da locação ou a devolução do imóvel, podendo ser redigido o aditivo contratual com prorrogação de prazo de locação.

**4 - CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO ALUGUEL E DO REAJUSTE**

Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, decorrido período de 12 (doze) meses, e tão logo seja divulgado o índice descrito no parágrafo seguinte, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice Geral de Preços no Mercado - IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a substituí-lo.

**PARÁGRAFO TERCEIRO**

Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

**PARÁGRAFO QUARTO**

Compete a LOCADORA 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.



**CREA-ES**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO**  
**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

**PARÁGRAFO QUINTO**

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do CREA-ES.

**5 - CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO**

5.1. O LOCATÁRIO pagará a LOCADORA o aluguel do mês de referência todo quinto dia útil do mês subsequente.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Na hipótese de atraso no pagamento incidirá multa financeira nos seguintes termos:

$$V.M = V.F \times \frac{12}{100} \times \frac{ND}{360}$$

Onde:

V.M. = Valor da Multa Financeira.

V.F. = Valor da Nota Fiscal referente ao mês em atraso.

ND = Número de dias em atraso.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

A liquidação das despesas obedecerá rigorosamente às disposições da Lei Federal nº 4.320/64, assim como da Lei Estadual nº 2.583/71 (Código Financeiro), e suas alterações posteriores.

**PARÁGRAFO TERCEIRO**

É defeso a LOCADORA exigir o pagamento antecipado do aluguel.

**PARÁGRAFO QUARTO**

O pagamento será realizado através de transferência bancária, para conta corrente a ser informada pela LOCADORA.

**6 - CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

6.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão conta da rubrica nº 1381 – locação de bens imóveis, para o exercício de 2014

**7 - CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

7.1. A LOCADORA é obrigada a:

- 7.1.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- 7.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 7.1.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 7.1.4. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;



**CREA-ES**

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO**

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

7.1.5. Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação, especialmente as pertinentes à comprovação de regularidade fiscal;

7.1.6. 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.

7.1.7. Requerer a ligação de energia elétrica e transferir para o nome do LOCATÁRIO as devidas faturas, referente ao imóvel acima citado. Para tanto, o locatário autoriza o locador a proceder, junto a EDP (Espírito Santo Centrais Elétricas) a referida ligação de energia.

## **8 - CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

8.1. O LOCATÁRIO é obrigado a:

8.1.1. Pagar pontualmente o aluguel;

8.1.2. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

8.1.3. 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;

8.1.4. Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.1.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

8.1.6. Pagar, além do aluguel, as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, de água, IPTU/esgoto, incidente sobre o imóvel na vigência desta locação;

8.1.7. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo, quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

8.1.8. Permitir a realização de reparos urgentes pela LOCADORA, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

8.1.9. 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;

## **9 - CLÁUSULA NONA – DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO**

9.1. 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:

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

9.1.2. 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:

9.1.2.1. Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações da LOCADORA;

9.1.2.2. 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



**CREA-ES**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO**  
**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

processo administrativo a que se refere o contato;

9.1.2.3. Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

**PARÁGRAFO ÚNICO**

Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nos itens “9.1.2.1.” e “9.1.2.2.” desta cláusula, sem que haja culpa da LOCADORA, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

**10 - CLÁUSULA DEZ – DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO**

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

10.1.1. Por mútuo acordo entre as partes;

10.1.2. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

10.1.3. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

10.1.4. Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio, não cabendo indenização entre as partes contratantes. Podendo, entretanto, representar contra o Poder Público Desproprietante, havendo o direito de indenização.

**PARÁGRAFO ÚNICO**

Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

**11 - CLÁUSULA ONZE – DAS BENFEITORIAS**

11.1. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento da LOCADORA, respeitando as normas e regimento do Condomínio do Edifício “Ravenna Center”.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Em sendo realizado obras no imóvel no período de locação, as taxas, tributos e/ou impostos, de natureza Municipal, Estadual ou Federal correrão por conta exclusiva do LOCATÁRIO. Caso o LOCATÁRIO seja multado por órgão Municipal, Estadual ou Federal, ou qualquer indenização postulatória advinda de obra no imóvel, o mesmo assumirá todas e quaisquer responsabilidade e ônus, isentando a locadora de qualquer responsabilidade, inclusive solidária.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

O valor de toda e qualquer benfeitoria necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresso consentimento por escrito da LOCADORA.



**CREA-ES**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO**  
**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

**PARÁGRAFO TERCEIRO**

Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias necessárias, realizadas nos termos do parágrafo segundo desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a permanecer no imóvel, até que seja integralmente pagos os valores devidos pela LOCADORA.

**PARÁGRAFO QUARTO**

Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

**12 - CLÁUSULA DOZE – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

12.1 - 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 a LOCADORA 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.

**13 - CLÁUSULA TREZE – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO**

13.1. 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.

**14 - CLÁUSULA QUATORZE – DA PUBLICIDADE**

14.1. 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.

**15 - CLÁUSULA QUINZE – DA AVERBAÇÃO**

15.1. O presente contrato será averbado junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

**16 - CLÁUSULA DEZESSEIS – DOS ADITAMENTOS**

16.1. Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Jurídica do Crea-ES, em conformidade com o disposto no parágrafo único do artigo 38 da Lei 8666/93.



**CREA-ES**

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO**

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

**17 - CLÁUSULA DEZESSETE – DO FORO**

17.1. Fica estabelecido o Foro da Justiça Federal 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.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Vitória, 10 de março de 2014.

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

LR Netos Incorporações LTDA  
Locadora

Testemunhas:

\_\_\_\_\_

Nome

\_\_\_\_\_

Nome



**CREA-ES**

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO**

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

**1º TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 007/2014**

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 **L R NETOS INCORPORAÇÕES LTDA EPP**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 27.403.559/0001-19, com sede na Rua José Alves da Costa, nº 56, loja nº 221, Centro, Aracruz-ES, representada legalmente pelos sócios **ANTÔNIO LUIZ PIMENTEL RAMPINELLI** e **ROBSON MARIANO RAMPINELLI**, 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 prorrogação do prazo de vigência do contrato originário nº 007/2014.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO**

2.1 Em função do disposto na Cláusula Primeira deste disposto aditivo, a Cláusula terceira do contrato nº 007/2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

O prazo da presente locação é de 36 (trinta e seis) meses, iniciando-se em 10 de março de 2017 e cessando de pleno direito em 09 de março de 2020, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, 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, 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**

É vedada a prorrogação automática do presente contrato, não podendo ocorrer à continuidade da locação do imóvel de forma irregular. Sendo assim, a LOCADORA notificará o LOCATÁRIO, com antecedência de 90 (noventa) dias para o vencimento do contrato, para negociar a continuidade da locação ou a devolução do imóvel, podendo ser redigido o aditivo contratual com prorrogação de prazo de locação.

**3. CLAUSULA 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.



**CREA-ES**

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO**

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

**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 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal.

Vitória de 07 de março de 2017.

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

**ANTÔNIO LUIZ PIMENTEL RAMPINELLI**  
**LR Netos Incorporações LTDA - Locadora**

**ROBSON MARIANO RAMPINELLI**  
**LR Netos Incorporações LTDA - Locadora**

TESTEMUNHA: \_\_\_\_\_

Nome:

CPF nº:

Identidade nº:

TESTEMUNHA: \_\_\_\_\_

Nome:

CPF nº:

Identidade nº: