



CREA-ES

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Contrato nº 005/2014
Processo nº 16.647/2014

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO E FREDY CALATRONE PESSIN.

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 **FREDY CALATRONE PESSIN**, brasileiro, casado, administrador, residente e domiciliado na Rua Tuffi Bouchebky, 03, Vista da Serra, Colatina-ES, CEP 29.015-330, inscrito no CPF/MF sob o nº 077.331.137/84, doravante denominado LOCADOR, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, 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 16.647/2014, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

1 - CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Este contrato tem por objeto a locação do imóvel denominado **Loja nº 08 do Edifício “Novo Centro”**, localizado na Rua Pedro Epichin, nº 29, loja 08, Centro, Colatina/ES, matriculado no Cartório de Imóveis do Primeiro Ofício da Comarca de Colatina sob o nº 11.666, livro 02.

2 - CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1. A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para instalação da Inspeção do CREA-ES no Município de Colatina, 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, 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 ao LOCADOR.

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.

3 - CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO



CREA-ES

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

3.1. O prazo da presente locação é de 36 (trinta e seis) meses, iniciando-se em 01 de março de 2014 e cessando de pleno direito em 28 de fevereiro 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 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.

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

4.1. Tendo em vista a Avaliação de Valor de Mercado de Aluguel Imobiliário, confeccionado por Aloísio Campostrini, corretor de imóveis devidamente registrado no CRECI C 2544F – 13ª Região, datado de 14/02/2014, 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\$ 800,00 (oitocentos reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, 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 Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, 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, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

PARÁGRAFO QUARTO

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

PARÁGRAFO QUINTO



CREA-ES

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

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 ao LOCADOR 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 ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

PARÁGRAFO QUARTO

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

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 DO LOCADOR

7.1. O LOCADOR é obrigado 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;



CREA-ES

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

- 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;
- 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.

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 do LOCADOR 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 pelo LOCADOR 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 pelo LOCADOR, 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 ao LOCADOR 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 do LOCADOR;

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



CREA-ES

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

presente ajuste, e exaradas no 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 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.

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.

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 do LOCADOR.

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 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.

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.



CREA-ES

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

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.

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, 01 de março de 2014.

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

FREDY CALATRONE PESSIN
Locador

Testemunhas:

Nome
Nº CPF ou RG

Nome
Nº CPF ou RG



CREA-ES

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

1º TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 005/2014

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 de outro lado **HELDER PAULO CARNIELLI**, doravante denominado **LOCATÁRIO** e de outro, e **FREDY CALATRONE PESSIN**, brasileiro, casado, administrador, residente e domiciliado na Rua Tuffi Bouchebky, 03, Vista da Serra, Colatina-ES, CEP 29.015-330, inscrito no CPF/MF sob o nº 077.331.137/84, 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 005/2014, por um período de 36 (trinta e seis) meses, bem como resguardar o direito ao reajuste do valor do aluguel acordado, além de alterar a Oitava do referido contrato.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

2.1. Em função do disposto na Cláusula Primeira deste Termo Aditivo, a Cláusula Terceira do Contrato nº 005/2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“CLÁUSULA TERCEIRA- DO PRAZO”

O prazo da presente locação é de 36 (trinta e seis) meses, com início em 01 de março de 2017 e término em 28 de fevereiro de 2020. 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, 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: A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria Geral do Crea-ES.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO REAJUSTE

3.1. Em função do disposto na Cláusula Primeira deste Termo Aditivo, a Cláusula Quarta do Contrato nº 005/2014 passa a vigorar com a seguinte redação:

3.2. “Fica resguardado o direito ao reajuste contratual através do INPC, tão logo seja divulgado o novo índice e decorrido o prazo de 12 (doze) meses da assinatura do contrato ou concessão do último reajuste”.



CREA-ES

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS DEMAIS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

4.1. Em função do disposto na Cláusula Primeira deste Termo Aditivo, a Cláusula Oitava – **Das Obrigações do Locatário** - do Contrato nº 005/2014 passa a vigorar com a seguinte redação:

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 do LOCADOR 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 pelo LOCADOR 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 pelo LOCADOR, 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.

8.1.10. Repassar o valor referente ao condomínio para o LOCADOR e o mesmo estará obrigado a quitar o condomínio. Posterior a cada pagamento o LOCADOR deverá apresentar a quitação de pagamento ao LOCATÁRIO, além de pagar eventuais cotas extras.

5. CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

6. CLÁUSULA SEXTA – DA RATIFICAÇÃO

6.1. 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 24 de fevereiro de 2017.

Eng. Agrônomo HELDER PAULO CARNIELLI

Presidente do Crea-ES

Locatário

FREDY CALATRONE PESSIN

Locador

TESTEMUNHA: _____

Nome:

CPF nº:

Identidade nº:

TESTEMUNHA: _____

Nome:

CPF nº:

Identidade nº: