



CREA-ES

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Contrato nº 025/2014
Processo nº 60.401/2014

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO E ANDREZZA BON DE ANDRADE.

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. Mecânico e de Segurança do Trabalho **FRED ROSALÉM HELIODORO**, doravante denominado LOCATÁRIO e **JOSÉ DOMINGOS FERNANDES DE ALMEIDA**, Brasileiro, Casado, portador da Cédula de Identidade nº 1.328.142 SSP/ES, inscrito no CPF sob o nº 557.632.947-34, neste ato representado pela Sra. **ANDREZZA BON DE ANDRADE**, pessoa física, Brasileira, Casada, Corretora de Imóveis, devidamente registrada no CRECI – 13ª Região sob o nº 6232, portadora da Cédula de Identidade nº 1.333.779 SPTC – ES, inscrita no CPF sob o nº 072.641.977-00, doravante denominada LOCADORA, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL, 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 60.401/2014, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, datado de 15 de setembro de 2014, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Este contrato tem por objeto a locação de 01 (uma) sala comercial, com aproximadamente 105,00 m² com 02 (dois) banheiros, localizada no pavimento térreo da Rua Dr. Raimundo Guilherme Sobrinho, nº 888, Bairro Sernamby, São Mateus/ES, CEP 29930-480, matriculada no Cartório de Registro Geral de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de São Mateus no Estado do Espírito Santo sob nº 17.423.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1. A presente locação visa a atender finalidade pública, com o objetivo de instalação da Inspeção do CREA-ES no Município de São Mateus/ES a fim de atender a coletividade, 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 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.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

3.1 - O prazo da presente locação é de 48 (quarenta e oito) meses, iniciando-se em 01 de outubro de 2014 e cessando



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

de pleno direito em 30 de setembro de 2018, 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 ÚNICO

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.

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\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14 de fevereiro de 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.

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.

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



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

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.

CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

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 da importância a este paga, 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;

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;



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

- 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, 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. Requerer junto a EDP (Espírito Santo Centrais Elétricas), a transferência para o nome do LOCATÁRIO das faturas referentes ao imóvel locado a partir da data da locação.

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, justificados e determinados pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;
- 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 “9.1.2.2.” e “9.1.2.3.” 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.

CLÁUSULA DÉCIMA – 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



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

Desapropriante, havendo o direito de indenização.

PARÁGRAFO ÚNICO

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – 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 expresse consentimento da LOCADORA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O valor de toda e qualquer benfeitoria necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO, mediante análise e autorização por escrito do Locador, 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 expresse consentimento por escrito da LOCADORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO

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 TERCEIRO

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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – 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 adquiri-lo, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICIDADE



CREA-ES

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – 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 contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Vitória, 01 de Outubro de 2014

Eng. Mecânico e de Segurança do Trabalho **FRED ROSALÉM HELIODORO**

Presidente do CREA-ES

Locatário

ANDREZZA BON DE ANDRADE

Corretora de imóveis

Locadora

Testemunhas:

Nome

Nº CPF

RG

Nome

Nº CPF

RG