



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

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Contrato nº 031/2021

Processo nº 135.353/2021

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO FÍSICO  
QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL DE  
ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO E A  
EMPRESA VITÓRIA FUTEBOL CLUBE**

O **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESPÍRITO SANTO – CREA-ES**, Autarquia Federal, instituído pela Lei nº 5.194/66, com sede Rua Izidro Benezath, 48, Enseada do Suá – Vitória – ES – CEP: 29050-300, inscrito no CNPJ sob o nº 27.055.235/0001-37, neste ato representado pelo seu Presidente, Engº. Agrônomo **JORGE LUIZ E SILVA**, nomeado conforme Termo de Posse realizado na 1082ª Sessão Plenária de 08/12/2020, publicada no DOU Nº 13, de 20 de janeiro de 2021, inscrito no CPF sob o nº 197.430.506-63, portador da Carteira Profissional MG-013157/D, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e a empresa **VITÓRIA FUTEBOL CLUBE**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 27.033.745/0001-03, com sede na Rua Joubert de Barros, nº 333, Bento Ferreira, Vitória/ES, aqui designado simplesmente **LOCADORA**, representada legalmente pelo Sr. **RODOLFO FERNANDES DO CARMO**, brasileiro, casado, advogado, portador do CPF nº 308.701.698-58 e RG nº 1466302-ES, residente à Rua Zuleima Fortes Farias, nº 61, Apto 901, Centro, Guarapari/ES, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 135.353/2021, celebram o presente **TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO**, em observância às disposições da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores e a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, mediante as cláusulas e condições seguintes:

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

- 1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de espaço físico situado na Rua Joubert de Barros, nº 333, Bento Ferreira, Vitória/ES, CEP: 29050-720, para realização de treinamento de pilotagem de Drones, além de local para realização de cursos e eventos internos e externos para o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo – CREA/ES.
- 1.2. Os eventos ocorrerão de 15 (quinze) em 15 (quinze) dias, sendo 2 (duas) vezes mensal, já o treinamento com os Drones, serão realizados 4 (horas) por semana, dividido em dois dias, totalizando 16 (dezesseis) horas mensais.
- 1.3. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

- 2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

**3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA**

- 3.1. A **LOCADORA** obriga-se a:
  - 3.1.1. Entregar o espaço físico em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta.
  - 3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o local qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da **LOCATÁRIA**.



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

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

- 3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do espaço físico.
- 3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do espaço físico.
- 3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 3.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.
- 3.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.
- 3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.
- 3.1.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos.
- 3.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação.
- 3.1.11. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza.
- 3.1.12. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**4. CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

- 4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:
  - 4.1.1. Pagar os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato.
  - 4.1.2. Servir-se do espaço físico para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.
  - 4.1.3. Restituir o espaço físico, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.
    - 4.1.3.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do espaço físico serão de responsabilidade do LOCADOR.
  - 4.1.4. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
  - 4.1.5. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no espaço, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.
  - 4.1.6. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades.
  - 4.1.7. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do espaço locado.

**5. CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

- 5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

**6. CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO ALUGUEL**

- 6.1. O valor do aluguel mensal é de **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**, perfazendo o valor total de **R\$48.000,00 (quarenta e oito mil reais) anual**.

**7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO**



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

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

- 7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o **5º dia útil** do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente.
- 7.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.
- 7.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.
- 7.4. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.
- 7.5. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 7.6. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

**8. CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

- 8.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 meses**, com início na data de 05/10/2021 e encerramento em 04/10/2022, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.
  - 8.1.1. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo

**9. CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

- 9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

**10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE**

- 10.1. Durante o período de 12 (doze) meses, os preços dos serviços ora licitados serão fixos e irredutíveis, sendo que havendo prorrogação do prazo de vigência contratual, os valores podem sofrer correção conforme variação do IGPM do período ou outro índice oficial que vier a substituí-lo.

**11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

- 11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação 1381.

**12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO**

- 12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.
  - 12.1.1. O fiscal anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.
  - 12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas aos seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.
  - 12.1.3. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

**13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES**

- 13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.



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

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

**14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**14.1.** A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação.

b. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados.

**14.1.1.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**14.2.** Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

**14.2.1.** tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

**14.2.2.** demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

**14.3.** A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

**14.4.** A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

**14.5.** As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

**15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**15.1.** A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

**15.1.1.** A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

**15.2.2.** Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**15.3.** Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do espaço físico locado, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

**15.4.** O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entreguediretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

**15.5.** Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.



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

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

**16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS**

**16.1.** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

**17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO**

**17.1.** As partes elegem o foro desta Capital de Vitória – Espírito Santo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Vitória-ES, 05 de Outubro de 2021.

**Eng. Agrônomo JORGE LUIZ E SILVA**  
Presidente do Crea-ES

**RODOLFO FERNANDES DO CARMO**  
Vitória Futebol Clube

TESTEMUNHAS:

1. \_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF nº:

2. \_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF nº: