



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

**CONTRATO DE LOCAÇÃO, QUE ENTRE SI
FAZEM O CONSELHO REGIONAL DE
ENGENHARIA E AGRONOMIA DE MATO
GROSSO DO SUL E ADEMAR TRINDADE
DE ARAÚJO (Processo C-2975/2016)**

O **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE MATO GROSSO DO SUL – CREA-MS**, autarquia federal de fiscalização do exercício profissional, inscrito no CNPJ/MF sob o n. 15.417.520/0001-71, com sede na Rua Sebastião Taveira, n. 272, Bairro Monte Castelo, 79010-480, em Campo Grande-MS neste ato representado por seu Presidente, **Engenheiro Agrônomo DIRSON ARTUR FREITAG**, brasileiro, casado, portador do CPF n. 473.125.309-82, e da carteira de identidade profissional CREA n. 2489/D-MS, residente e domiciliado na cidade de Rio Brillhante-MS, na Av. Lourival Barbosa, n. 2029, doravante denominado **LOCATÁRIO** e **ADEMAR TRINDADE DE ARAÚJO**, brasileiro, empresário, portador da CI n. 122.584 SSP/MS e inscrito no CPF sob o n. 199.900.571-68, residente na Rua Padre João Crippa, n. 3981, Monte Castelo, em Campo Grande-MS, 79010-180, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, têm entre si, justo e acordado e celebram por força do presente Instrumento, **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, regido pelas disposições do Código Civil Brasileiro, Leis Especiais que regem a matéria e Lei Federal 8.666/93, mediante as seguintes Cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente Contrato tem por objeto a locação de 02 (dois) terrenos contíguos situados na Rua Sebastião Taveira, lotes n.º 15 e 16, quadra n.º 16, Monte Castelo, em Campo Grande-MS, contendo, com área de 396 m² cada, o qual servirá como estacionamento anexo à sede do CREA-MS.

1.2. A locação em questão será regida pelas cláusulas e condições abaixo enunciadas, bem como pelas disposições do Código Civil Brasileiro e as Leis Especiais que regem a matéria.

1.3. Quando da devolução das chaves ao final do contrato, se as mesmas forem restituídas por preposto ou portador do **LOCATÁRIO**, fica este desde já autorizado pelo **LOCADOR** a assinar o respectivo **TERMO DE ENTREGA DE CHAVES**, assim como acompanhar e assinar o termo de vistoria em nome daquele.

1.4. Na hipótese do **LOCATÁRIO** abandonar os terrenos, fica o **LOCADOR** autorizado a imitir-se na sua posse, a fim de evitar a depredação ou invasão do mesmo. O **TERMO DE ENTREGA DE CHAVES** será substituído por uma **DECLARAÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE** firmado pelo **LOCADOR** e duas testemunhas.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2.1. O prazo da presente locação será de 12 (doze) meses, iniciando-se na data de assinatura deste instrumento contratual, podendo ser renovado pelo mesmo período, respeitando o limite legal máximo de 60 (sessenta) meses.

2.2. Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante celebração de termo aditivo, com amparo no art. 65 da Lei n. 8.666/93 e suas posteriores alterações, desde que atendidos todos os requisitos abaixo:

- a) Prestação regular dos serviços;
- b) Não aplicação de punições de natureza pecuniária por três vezes ou mais;
- c) Manutenção do interesse pela Administração na realização do serviço;
- d) Manutenção da vantajosidade econômica do valor do contrato para a Administração; e
- e) Concordância expressa da **CONTRATADA** pela prorrogação.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO ALUGUEL

3.1. O valor do aluguel mensal da presente locação será de **R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais)**.

3.2. O reajuste do valor estipulado no item anterior será anual;

3.3. Se, em virtude de lei subsequente, vier a ser admitido o reajustamento do valor do aluguel mínimo mensal reajustável em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente será negociado entre as partes nova periodicidade e formalizado mediante a realização de Termo Aditivo.

3.4. O valor correspondente ao aluguel deverá ser pago até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido.

3.5. O referido aluguel será sempre expresso na moeda corrente em vigor ou padrão monetário que o substituir.

3.6. No caso de pagamento após o dia 10 (dez) será cobrada multa de 10% (dez por cento).

3.7. O aluguel mensal acima pactuado será reajustado por acordo das partes, na periodicidade mínima determinada pela Legislação vigente à data de sua celebração, aplicando-se o índice fixado pelo Governo Federal, ou na sua falta, pelo INPC, IGP, IGPM, respectivamente pela ordem; caso esses índices sejam extintos ou não calculados, o reajuste será feito por qualquer outro índice, oficial ou não que reflita a variação dos preços ocorridos no período do reajuste.

3.8. Antes do vencimento do prazo ajustado nesta Cláusula Terceira, não poderá o **LOCADOR** retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do **LOCATÁRIO**. No caso de devolução do imóvel ao **LOCADOR** antes do prazo, ficará isento o **LOCATÁRIO** do pagamento da multa contratual, se avisar o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

3.9. O aluguel mensal acima pactuado, quando reajustado, se dará na periodicidade mínima (anual) determinada pela Legislação vigente à data de sua celebração, aplicando-se o Índice Nacional de Preços ao consumidor - INPC, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou na sua falta, pelo IGP, IGPM, respectivamente pela ordem; caso esses índices sejam extintos ou não calculados, o reajuste será feito por qualquer outro índice, oficial ou não que reflita a variação dos preços ocorridos no período do reajuste.

3.10. Caberá ao **LOCATÁRIO** o pagamento do IPTU do imóvel, objeto do presente contrato, sendo o mesmo de sua inteira responsabilidade, conforme artigo 130 do Código Tributário Nacional.

Parágrafo Único: Conforme prevê o art. 58 parágrafo 2º da Lei 8.666/93, é garantido a **LOCADOR** que as cláusulas econômico-financeiras e monetárias deverão ser revistas para que se mantenha o equilíbrio contratual, garantindo-se dessa forma a alteração contratual, a partir das devidas justificativas, para o restabelecimento da relação que as partes pactuaram inicialmente, ou seja, objetivando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DO INADIMPLEMENTO E SANÇÕES

4.1. O inadimplemento das obrigações previstas no presente Contrato, ou a ocorrência de quaisquer das situações descritas no art. 78 da Lei n. 8.666/93, reeditada em 06/07/94, será comunicado pela parte prejudicada à outra, mediante notificação por escrito, entregue diretamente ou por via postal, com Aviso de Recebimento, a fim de que seja providenciada a regularização no prazo de 05 (cinco) dias úteis;

4.1.1. A não regularização poderá ensejar, a critério da parte prejudicada, a rescisão do Contrato, sem prejuízo de outras sanções.

4.2. Ocorrendo atraso de pagamento, o valor devido deverá ser atualizado financeiramente, entre as datas previstas e efetiva do pagamento, de acordo com a variação "*pro rata tempore*" do IGP-M/FGV, e de outro índice que venha a substituí-lo oficialmente, e demais cominações legais, independentemente de notificação.

CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO

5.1. Na hipótese de rescisão, a parte interessada fica obrigada a apresentar, por escrito, Aviso Prévio de 30 (trinta) dias, entregue diretamente ou por via postal, com prova de recebimento.

5.2. O presente contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo:

- a) Por interesse de qualquer uma das partes, mediante comunicação formal, com aviso prévio de, no mínimo 30 (trinta) dias;
- b) Por inadimplemento, conforme consta na cláusula quarta;
- c) Na ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. Os recursos orçamentários para a cobertura das despesas deste Contrato correrão a conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas nos respectivos orçamentos programas, ficando o **LOCATÁRIO** obrigado a apresentar, no início do exercício, a respectiva nota de empenho, respeitada a classificação orçamentária prevista neste Contrato.

6.2. As despesas decorrentes deste Contrato correrão à conta das dotações orçamentárias:

Elemento despesa: 6.2.2.1.1.01.04.03.004.024.

Projeto/Atividade: Locação de Bens Imóveis.

Número do Empenho: 1.639.

Data: 05/10/2016.

Valor: R\$ 6.600,00.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA APROVAÇÃO E INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

7.1. O presente Contrato terá validade depois de assinado pelos respectivos responsáveis legais do **LOCATÁRIO** e do **LOCADOR**.

7.2. A realização de licitação foi dispensada com base no artigo 25, *caput* da Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993.

CLÁUSULA OITAVA – DA PUBLICAÇÃO:

8.1. Caberá ao **LOCATÁRIO** providenciar, por sua conta, a publicação resumida do instrumento de contrato e de seus aditamentos, na Imprensa Oficial e no prazo legal.

CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Se necessário a propositura de ações de despejo, consignações em pagamento de aluguéis e acessórios da locação, as citações, intimações e notificações, além das formas previstas no CPC, poderão ser feitas mediante correspondência com guia de recebimento (AR ou GR).

9.2. O **LOCATÁRIO** declara ter procedido a vistoria do imóvel locado, recebendo-o em perfeito estado e obrigando-se a:

- a) manter o objeto da locação no mais perfeito estado de limpeza e conservação, para assim restituir ao **LOCADOR** quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente, as que se referem a convenção de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários e quaisquer outros, inclusive obrigando-se a pintá-lo, novamente quando da sua desocupação, com tintas e cores semelhantes às existentes,



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

tudo de acordo com o laudo de vistoria, assinado e anexado a este contrato, fazendo parte integrante do mesmo;

- b) não fazer instalação, adaptação, obras ou benfeitorias, inclusive colocação de luminosos, placas, letreiros e cartazes, sem prévia obtenção de autorização, por escrito, do **LOCADOR**;
- c) não transferir este Contrato, não sublocar, não ceder, não emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação.
- d) encaminhar ao **LOCADOR** todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes;
- e) no caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo **LOCADOR**, repor por ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel locado, seu estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização;
- f) na entrega do prédio, verificando-se infração pelo **LOCATÁRIO** de quaisquer das cláusulas que compõem este Contrato, e que o prédio necessite de algum conserto ou reparo, ficará o mesmo, pagando o aluguel até a entrega das chaves;
- g) findo o prazo deste Contrato, por ocasião da entrega das chaves o **LOCADOR** mandará fazer uma vistoria no prédio locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foi recebido pelo **LOCATÁRIO**;
- h) é assegurado ao **LOCADOR** o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, desde que atento ao disposto no inciso IX, do art. 23, da Lei n.º 8245/91;
- i) além da despesa descrita no item 3.1 da Cláusula Terceira, compete ao **LOCATÁRIO** o pagamento das despesas ordinárias do imóvel, tais como água, luz e IPTU;
- j) no caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado de todas as cláusulas deste Contrato, reservando ao **LOCATÁRIO** tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante, a indenização que porventura tiver direito;
- k) nenhuma intimação da saúde pública será motivo para o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel locado, ou pedir rescisão do contrato, salvo procedentes vistorias judiciais, que provem estar a construção ameaçada de ruína;
- l) quaisquer tolerâncias ou concessões do **LOCADOR** para com o **LOCATÁRIO**, quando não manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este, e não terão a virtude de alterar obrigações contratuais;
- m) o imóvel, objeto do presente contrato, destina-se exclusivamente para a instalação do estacionamento anexo à Sede do CREA-MS, ficando o **LOCATÁRIO** proibido de mudar a destinação, ceder ou transferir a locação, sublocar, no todo ou em parte, a qualquer título, sob pena de configurar infração contratual e possibilitar à **LOCADOR** requerer a rescisão da locação;



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

- n) em caso de venda do imóvel, o **LOCATÁRIO** será notificado do direito de preferência, previsto na Lei do Inquilinato, através de carta com aviso de recebimento (AR ou SEED). Não se manifestando o **LOCATÁRIO** no prazo legal de 30 (trinta) dias, será considerado como desistente. Não efetuando a compra do imóvel, o **LOCATÁRIO** autoriza o **LOCADOR** a mostrar o imóvel aos futuros pretendentes, desde que o faça acompanhado de um Corretor Credenciado pela empresa;
- o) ao fim da locação o **LOCATÁRIO** fica obrigado a fazer o consumo final de luz e água.
- p) fica estipulada a multa de 01 (um) mês de aluguel vigente na data da ocorrência, à parte que infringir quaisquer cláusulas deste Contrato, havendo faculdade para a parte inocente de considerar rescindida a locação, independentemente de quaisquer cláusulas deste contrato e independentemente do tempo decorrido do presente contrato.


CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

10.1. As partes elegem e aceitam o foro da Justiça Federal, 1º Subseção Judiciária de Mato Grosso do Sul, da Cidade de Campo Grande-MS, competente para dirimir as questões oriundas deste contrato, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Por estarem assim, certos e ajustados, firmam **LOCATÁRIO** e **LOCADOR** o presente Contrato, rubricando todas as suas folhas em 02 (duas) vias de igual teor e forma, e na presença de duas testemunhas, também assinadas.

Campo Grande-MS, 5 de outubro de 2016.


ADEMAR TRINDADE DE ARAÚJO
LOCADOR


ENG. AGR. DIRSON ARTUR FREITAG
PRESIDENTE DO CREA-MS
LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS:

NOME: Dayane Lucas da Silva
CI: 001.630.905-8/SP/MS
CPF: 029.903.711-51
ASS.: Dayane d. da Silva

NOME: _____
CI: _____
CPF: _____
ASS.: _____

