



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

CONTRATO N. 011/2021

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE
CELEBRAM ENTRE SI O CONSELHO REGIONAL DE
ENGENHARIA E AGRONOMIA DE MATO GROSSO
DO SUL E ANTÔNIO FERREIRA DO AMARAL
JÚNIOR (P2021/179630-6)

O **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE MATO GROSSO DO SUL**, entidade de fiscalização profissional, inscrito no CNPJ/MF sob o n. 15.417.520/0001-71, com sede na Rua Sebastião Taveira, n. 272, Bairro Monte Castelo, em Campo Grande/MS, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO**, neste ato representado por sua Presidente, **VÂNIA ABREU DE MELLO**, brasileira, inscrita no CPF sob o n. [REDAZIDO], e portadora da carteira de identidade profissional CREA n. [REDAZIDO], residente e domiciliado na cidade de Campo Grande/MS, na [REDAZIDO], [REDAZIDO] e **ANTÔNIO FERREIRA DO AMARAL JÚNIOR**, brasileiro, casado, bancário aposentado, residente e domiciliado à [REDAZIDO], em Maringá, Estado do Paraná, regularmente inscrito no CPF nº [REDAZIDO], RG [REDAZIDO], doravante designado simplesmente **LOCADOR**, têm entre si, justo e acordado tendo em vista as informações constantes do Processo Administrativo P2021/179630-6 e com base nas Leis n. 8.666/93 e 8.245/91, bem como demais legislações correlatas, o presente instrumento, um **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, mediante às Cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

1.1. O presente Contrato tem por objeto a locação do imóvel que o **LOCADOR** é usufrutuário, sito na Rua Finlândia, nº 52-B (lado esquerdo de quem olha de frente) com 36,45 m², na cidade de Naviraí-MS, contendo uma sala comercial com banheiro, que abrigará a sede da Inspeção do Crea-MS, consoante as especificações do objeto contratado, bem como dos documentos e proposta do Locador, acostados ao Processo Administrativo P2021/179630-6 que integra o presente contrato, independentemente de transcrição.

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 o imóvel, 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



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

substituído por uma **DECLARAÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE** firmado pelo **LOCADOR** e duas testemunhas.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO:

2.1. O prazo da presente locação é de 120 (cento e vinte) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por igual período, se manifestado o comum interesse das partes, através de Termo Aditivo de Contrato.

2.2. O prazo de vigência do Contrato poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, não se sujeitando ao limite máximo de 60 (sessenta) meses do artigo 57, inciso 11, da Lei n. 8.666/93, mas pela Lei nº 8.245/1991, visando atender ao princípio da celeridade e economia processual.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO ALUGUEL:

3.1. O valor do aluguel mensal da presente locação será de R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais).

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

3.3. O valor correspondente ao aluguel deverá ser pago até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido. O referido aluguel será sempre expresso na moeda corrente em vigor ou padrão monetário que o substituir.

3.3.1. O **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** o valor mensal do aluguel por meio da Conta-Corrente nº 940.360-4, Agência nº 1.483-4, do Banco do Brasil S.A., em nome de ANTÔNIO FERREIRA DO AMARAL JÚNIOR e/ou.

3.3.3.1. Em caso de mudança dos dados bancários, o **LOCADOR** deverá comunicar de imediato e por escrito ao **LOCATÁRIO**, a fim de se realizar a atualização dos dados para pagamento.

3.4. O aluguel mensal acima pactuado será reajustado a cada 12 meses a contar da assinatura deste contrato, aplicando-se a variação do IPCA fixado pelo Governo Federal/IBGE, entrando em vigor independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação.

3.5. Antes do vencimento do prazo ajustado na Cláusula Segunda e nos termos do artigo 4º da Lei 8.245/91 não poderá o **LOCADOR** retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do **LOCATÁRIO** e nas demais hipóteses previstas na cláusula 5.2 deste instrumento.

3.6 No caso de devolução do imóvel ao **LOCADOR** antes do prazo de vigência do contrato de locação, esta deverá se dar, mediante aviso prévio do **LOCATÁRIO**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e mediante o pagamento da multa pactuada entre a partes.

3.7. No presente contrato de locação a multa constante do item 3.6 será no valor de 1 (um) mês de aluguel vigente à época, referente ao período que não foi cumprido o prazo estipulado na Cláusula Segunda deste instrumento contratual.

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



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

prejudicada à outra, mediante notificação por escrito, entregue diretamente, por via postal, com Aviso de Recebimento, ou mediante Cartório de Títulos e Documentos, 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, com aplicação de multa de 2%, juros da mora de 1% ao mês na forma simples e correção monetária pelo índice IPCA, além de demais cominações legais cabíveis, 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, por via postal, com prova de recebimento, ou por Cartório de Títulos e Documentos.

5.2. O presente contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo, por qualquer das partes:

- a) por inadimplemento, conforme consta na Cláusula Quarta;
- b) na ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do Contrato.

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. A classificação destas despesas se dará da seguinte forma:

Elemento de Despesa: 6.2.2.1.1.01.04.03.004.024 - Locação de Bens Imóveis

CLÁUSULA SÉTIMA – DA APROVAÇÃO E DISPENSA 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 art. 24, inciso X, da Lei n. 8.666/93, reeditada em 6 de julho de 1994.

CLÁUSULA OITAVA – DA PUBLICAÇÃO:

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.





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

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 Código de Processo Civil, poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento (AR ou SEED).

9.2. O **LOCATÁRIO** declara ter procedido à 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, 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 luz e telefone. O IPTU ficará por conta do **LOCADOR**, bem como também ficará por conta do **LOCADOR** as faturas mensais de água da Sanesul, até o limite mensal de R\$ 200,00 (duzentos reais);
- j) caberá ao **LOCATÁRIO** providenciar de imediato o conserto de eventual vazamento em torneiras, válvula de descarga.





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

- k) eventual diferença de valor no consumo mensal de água que ultrapasse o constante da alínea “j” acima deverá ser arcado pelo **LOCATÁRIO** e pago ao **LOCADOR** até a data do vencimento da fatura.
- l) no caso de habitação em prédio constituído de unidades autônomas, do mesmo proprietário, inexistindo condomínio registrado, fica o **LOCATÁRIO** obrigado ao pagamento proporcional dos encargos verificados com a manutenção do imóvel, proporcional à sua área de ocupação (artigo 23, parágrafos 1º e 3º, da Lei n. 8.245/91);
- m) no caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO** desobrigados de todas as cláusulas deste Contrato, inclusive isentos nesse caso de pagamento de quaisquer multas contratuais, com a exceção do aviso prévio do **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias para que o imóvel seja entregue e o contrato rescindo.
- n) nenhuma intimação da saúde pública será motivo para o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel locado, ou pedir rescisão do contrato, salvo procedentes vitorias judiciais, que provem estar a construção ameaçada de ruína;
- o) 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;
- p) o imóvel, objeto do presente contrato, destina-se exclusivamente para a instalação da Inspetoria 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 ao **LOCADOR** requerer a rescisão da locação, observando-se, entretanto, o disposto na alínea “c” deste item;
- q) 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). 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;
- r) Ao fim da locação o **LOCATÁRIO** fica obrigado a fazer o consumo final de luz e respectiva quitação;
- s) O **LOCATÁRIO** deverá disponibilizar nos dias úteis a rampa móvel existente visando facilitar a acessibilidade;
- t) Cabe ao **LOCATÁRIO** obter à suas expensas o Respectivo Alvará de Funcionamento da Prefeitura Municipal de Naviraí MS, além das eventualmente necessárias autorizações dos Bombeiros e Vigilância Sanitária
- u) O **LOCATÁRIO** manterá no imóvel, com fácil acesso e às suas expensas, no mínimo 01 (um) extintor de incêndio tipo A/B/C, com carga dentro do prazo de validade, sendo necessário disponibilizar quantidade maior de extintores conforme vier a ser determinado pelo Corpo de Bombeiros
- v) O **LOCATÁRIO** não poderá utilizar botijões de gás dentro do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO:





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

As partes elegem e aceitam o foro da Justiça Federal 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, 20 de Julho de 2021.

Assinado digitalmente

ANTÔNIO FERREIRA DO AMARAL JÚNIOR
LOCADOR

Assinado digitalmente

ENG. AGRIM. VÂNIA ABREU DE MELLO
PRESIDENTE DO CREA-MS
LOCATÁRIO

