



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO PIAUÍ – CREA/PI

ANEXO III – MINUTA DO TERMO DE CONTRATO

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº
__/202__, QUE ENTRE SI CELEBRAM O
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E
AGRONOMIA DO PIAUÍ/CREA-PI E _____,
DE ACORDO COM A LEI Nº14.133/2021 E A LEI
Nº 8.245/1993 E SUAS ALTERAÇÕES.**

Os signatários abaixo indicados ajustam, de comum acordo, o presente Contrato de Locação, que será regido pela Lei nº 14.133/2021 e pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, além das demais disposições legais aplicáveis, mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas:

01. LOCADOR(ES):

NOME: _____

CNPJ (SE APLICÁVEL): _____

CPF: _____

RG: _____

ENDEREÇO: _____

02. LOCATÁRIO(S):

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO PIAUÍ, Autarquia Federal instituída nos termos da Lei nº 5.194/66, dotada de personalidade jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob nº 06.687.545/0001-02, com Sede na Rua Elizeu Martins, 1767, Centro, CEP: 64.000-100, Teresina/PI, neste ato representado por seu Presidente, o Sr. HERCULES LIMA DE MEDEIROS, Engenheiro Civil, brasileiro, portador do RG nº2.288.061-SSP/PI e CPF nº 011.227.653-98

03. OBJETO DA LOCAÇÃO:

Locação de imóvel situado em _____.

04. VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO E REAJUSTES:

O valor mensal do aluguel será de R\$ _____ (_____), perfazendo o valor total de R\$ _____ (_____), com pagamento deverá ser realizado até o dia ____ de cada mês subsequente ao vencido através da dotação orçamentária nº _____.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO PIAUÍ – CREA/PI

Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação das propostas.

Após o interregno de um ano, e mediante de pedido da CONTRATADA, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pela CONTRATANTE, do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade, com base na seguinte fórmula (art. 5º do Decreto n.º 1.054, de 1994):

$R = V (I - I^0) / I^0$, onde:

R = Valor do reajuste procurado;

V = Valor contratual a ser reajustado;

Iº = índice inicial - refere-se ao índice de custos ou de preços correspondente à data fixada para entrega da proposta na licitação;

I = Índice relativo ao mês do reajustamento;

Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o intervalo mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o CONTRATANTE pagará à CONTRATADA a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo. Caso o índice estabelecido para reajuste venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

O reajuste será realizado por apostilamento.

05. PRAZO DA LOCAÇÃO:

O prazo inicial da locação será de **36 (trinta e seis) meses**, contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado mediante acordo entre as partes por escrito.

06. TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS:

O Locatário será responsável pelo pagamento exclusivo de consumo de água, energia elétrica e esgoto relacionados ao imóvel locado.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO PIAUÍ – CREA/PI

07. OBRIGAÇÕES GERAIS DO LOCATÁRIO:

O Locatário declara ter procedido a vistoria do imóvel locado recebendo-o em perfeito estado e obriga-se:

- a) manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação, para assim o restituir ao locador, quando finda ou rescinda a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente, as que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, fogão e quaisquer outras, inclusive obrigando-se a pintá-lo novamente em sua desocupação, com tintas e cores iguais as 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, obra ou benfeitoria, 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 ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora do Locador reprimir a infração, assentimento à mesma;
- 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 em estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização;
- f) a faculdade ao Locador ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem;
- g) na entrega do prédio, verificando-se a infração pelo Locatário, pagando o aluguel, até a entrega das chaves;
- h) findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves, o Locador mandará fazer vistoria no prédio locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foi recebido, pelo Locatário.

08. OBRIGAÇÕES GERAIS DO LOCADOR

O locador obriga-se a:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento,



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO PIAUÍ – CREA/PI

prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f) Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- g) Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- h) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- i) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;
- j) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- k) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação, que incluem:
 - Manutenção de um espaço para estacionamento com capacidade para acomodar no mínimo 18 veículos.
 - Localização próxima (raio de até 500 metros) à sede do CREA no endereço Rua Eliseu Martins, 1767, Centro, CEP 64000-100, Teresina-PI
 - Câmeras de vigilância de alta resolução.
 - Sistema de monitoramento 24 horas por dia, 7 dias por semana.
 - Central de alarme integrada.
 - Instalação de cerca elétrica em todo o perímetro do estacionamento
 - Estabelecimento de um serviço regular de capina, limpeza e manutenção (mínimo 2 vezes ao mês)
 - Muro com altura mínima de 3 metros
 - Portão com motor elétrico e sistema de acionamento remoto
 - Iluminação adequada em todas as áreas do estacionamento
- l) Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- m) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

09. RESCISÃO CONTRATUAL:



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO PIAUÍ – CREA/PI

A violação de quaisquer obrigações contratuais pelo Locatário será considerada motivo suficiente para a rescisão contratual, sem prejuízo de penalidades legais e contratuais, incluindo a desocupação imediata do imóvel.

Parágrafo único: caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente contrato bem como o Locador, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes.

10. INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO:

Toda e qualquer benfeitoria autorizada pelo Locador, ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, não podendo o Locatário pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir, direito de retenção pelas mesmas.

11. VANTAGENS LEGAIS SUPERVENIENTES:

A locação estará sempre sujeita ao regime do Código Civil Brasileiro e as Lei nº 8.245/91 e a 12.112/2009 ficando assegurado ao Locador todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada.

12. PRAZO PARA OS PAGAMENTOS:

Fica convencionado que o LOCATÁRIO deverá fazer o pagamento dos aluguéis mensais pontualmente até o dia 05 de cada mês, ficando esclarecido que, passado este prazo estará(ao) em mora sujeito(s) às penas impostas neste contrato. Após o dia 03 do mês seguinte ao vencido, o LOCADOR poderá enviar o(s) recibo(s) de aluguéis e encargos da locação para cobrança através de advogado de sua confiança, respondendo o LOCATÁRIO também pelos honorários de advogado mesmo que a cobrança seja realizada extrajudicialmente; no caso de cobrança judicial, pagará o LOCATÁRIO também as custas decorrentes:

a) em caso de demora no pagamento dos aluguéis e encargos previstos no presente contrato, ficará o LOCATÁRIO obrigado, ao pagamento do principal, acrescido de juros de mora 1% ao mês e correção monetária, na forma da lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas cláusulas anteriores.

13. CLÁUSULA PENAL:

O LOCADOR e o LOCATÁRIO obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa igual ao correspondente a um valor de aluguel mensal, que será sempre paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier:

a) fica estipulado entre as partes contratantes que o valor da cláusula penal será reajustado toda vez que ocorrer alteração do valor do aluguel, ficando sempre respeitada igual



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO PIAUÍ – CREA/PI

proporcionalidade, reajustamento esse que será automaticamente, bem como seu pagamento não exime, no caso de rescisão, a obrigação do pagamento dos aluguéis e danos ocasionados no imóvel locado;

b) as partes contratantes elegem o foro da situação do imóvel, quaisquer que sejam os seus domicílios.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 vias de igual teor, na presença das testemunhas que igualmente abaixo assinadas.

Teresina, ____ de _____ de 2024.

Eng. Civil, Eng. Eletric. E Eng. Seg. do Trabalho
Hercules Lima de Medeiros
Presidente do CREA/PI
LOCATÁRIO

Sr.(a): _____
LOCADORA

TESTEMUNHAS:

1.

2.
