



**ANEXO II
MINUTA DE CONTRATO**

CONTRATO N.º XXX/2016
LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, QUE CELEBRAM ENTRE SI, DE UM LADO (LOCADOR) E DE OUTRO O CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE SÃO PAULO – CAU/SP.

Pelo presente instrumento, de um lado, CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE SÃO PAULO – CAU/SP, autarquia federal de fiscalização profissional regida pela Lei n.º 12.378, de 31 de dezembro de 2010, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.131.560/0001-52, com sede Rua Formosa, n.º 367, 23º andar, Centro, São Paulo - SP, neste ato representado por seu Presidente, Sr. Gilberto Silva Domingues de Oliveira Belleza, (nacionalidade), (estado civil), (profissão), portador do RG n.º, inscrito no CPF/MF n.º, e por seu Diretor Financeiro Sr. José Borelli Neto, (nacionalidade), (estado civil), (profissão), portador do RG n.º, inscrito no CPF/MF n.º, doravante denominado LOCATÁRIO, e de outro (LOCADOR), (dados de qualificação do LOCADOR), doravante denominado LOCADOR, tendo em vista as informações constantes do Processo Administrativo n.º 038/2016 e com base nas Leis n.º 8.666/1993 e 8.245/1991, bem como demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço XXXX, bairro, XXXX, no Município de XXXX, objeto da matrícula n.º XXXX, do XXº Ofício de Registro de Imóveis de XXXX, para abrigar as instalações da Sede Regional do Conselho de Arquitetura e Urbanismo em XXX, consoante as especificações do objeto constantes do Anexo I, do Projeto Básico/Edital de Chamada Pública n.º 09/2016, acostado aos autos do Processo Administrativo n.º 038/2016, que integra o presente contrato, juntamente com a proposta do LOCADOR, independentemente de transcrição.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

2.1. Constituem-se obrigações e responsabilidades do LOCADOR:

- 2.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste Contrato, bem como no Projeto Básico/Edital de Chamada Pública n.º 09/2016, e seus anexos, constantes dos autos do Processo Administrativo n.º 038/2016;
- 2.1.2. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do LOCATÁRIO;
- 2.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 2.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 2.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;



- 2.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 2.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 2.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 2.1.9. Entregar o objeto da presente contratação dentro do prazo constante neste Contrato, bem como no Projeto Básico/Edital de Chamada Pública nº 09/2016, e seus anexos, constantes dos autos do Processo Administrativo n.º 038/2016;
- 2.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no Processo Administrativo n.º 038/2016, bem como as condições para contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- 2.1.11. Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;
- 2.1.12. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contrafogo;
- 2.1.13. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 2.1.14. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
 - a. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g. Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 2.1.15. Adotar todas as providências necessárias para a fiel execução do objeto da presente contratação em conformidade com as disposições deste Contrato, bem como do Projeto Básico/Edital de Chamada Pública nº 09/2016, e seus anexos, constantes dos autos do Processo Administrativo n.º 038/2016.



2.1.16. Satisfazer, rigorosamente, o objeto desta contratação, em conformidade com todas as condições e os prazos estabelecidos neste Contrato, bem como no Projeto Básico/Edital de Chamada Pública nº 09/2016, e seus anexos, constantes dos autos do Processo Administrativo n.º 038/2016;

2.1.17. Responder pelos danos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando da execução do objeto desta contratação, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade o fato de o LOCADOR fiscalizar e acompanhar todo o procedimento;

2.1.18. Informar ao Fiscal do Contrato, ou ao seu substituto eventual, quando for o caso, a ocorrência de qualquer anormalidade, prestando os esclarecimentos necessários;

2.1.19. Arcar com as despesas decorrentes da não observância das condições constantes deste Contrato, bem como do Projeto Básico/Edital de Chamada Pública nº 09/2016, e seus anexos;

2.1.20. Cumprir, às suas próprias expensas, todas as cláusulas contratuais que definam suas obrigações.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

3.1. Constituem-se obrigações e responsabilidades do LOCATÁRIO:

- 3.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo e na forma estipulado (s) neste Contrato;
- 3.1.2. Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e condomínio, se houver;
- 3.1.3. Servir-se do imóvel 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;
- 3.1.4. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 3.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 3.1.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias;
- 3.1.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;



- 3.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- 3.1.10. Entregar no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, ou ainda no maior prazo possível que antecede o vencimento, ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 3.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- 3.1.12. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto deste Contrato;
- 3.1.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- 3.1.14. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- 3.1.15. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.
- 3.1.16. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
 - a. Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
 - b. Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 - c. Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - d. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - e. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
 - f. Manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
 - g. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
 - h. Rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
 - i. Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
- 3.1.17. Acompanhar a execução do Contrato, nos termos do inciso III do art. 58 c/c o art. 67 da Lei nº 8.666/93, através do Fiscal do Contrato, que exercerá ampla e irrestrita fiscalização do objeto, a qualquer hora, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou



defeitos observados, inclusive quanto às obrigações do LOCADOR constantes do presente Contrato;

3.1.18. Efetuar a juntada aos autos do processo, das irregularidades observadas durante a execução da relação contratual.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, 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.

4.1.1. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

4.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios, nos termos constantes da vistoria.

4.3. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR DO ALUGUEL

5.1. O valor total do presente instrumento é de R\$ XXXX (XXXXX), sendo composto conforme segue:

| ITEM | ESPECIFICAÇÃO | UNIDADE | QUANTIDADE TOTAL | QUANTIDADE ANUAL | VALOR ESTIMADO R\$ | |
|--------------|-----------------------------|---------|------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| | | | | | VALOR MENSAL (R\$) | VALOR ANUAL (R\$) |
| 01 | Locação de imóvel comercial | Mês | 36 | 12 | | |
| 02 | Condomínio | Mês | 36 | 12 | | |
| 03 | IPTU | | | | | |
| 04 | Demais encargos | | | | | |
| TOTAL | | | | | R\$ | R\$ |

5.1.1. No valor total previsto no subitem anterior 5.1., foram computados todos os custos necessários para a realização do objeto da presente locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o presente instrumento.

5.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, após a vistoria e liberação do imóvel para uso.



5.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

6. CLÁUSULA SEXTA – DA ENTREGA DAS CHAVES PELO LOCADOR

6.1. A entrega das chaves pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, referente ao imóvel objeto da presente locação, dar-se-á no prazo de 20 (vinte) dias a contar da assinatura do presente instrumento, iniciando-se a partir daí o período locatício.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO

7.1. O aluguel vencerá no dia 30 (trinta) de cada mês, podendo ser pago até o dia 5 (cinco) do mês posterior ao mês vencido, ao LOCADOR, ou a quem este por escrito indicar.

7.1.1 Salvo disposição escrita em contrário por parte do LOCADOR, o aluguel será pago através de depósito bancário, junto ao Banco XXXXXX, agência XXXX, conta corrente XXXXX, não se admitindo qualquer outra modalidade de pagamento como prova de quitação das obrigações assumidas no presente contrato.

7.2. Para pagamento dos alugueres, o LOCADOR deverá apresentar com o Recibo/Fatura/Nota Fiscal, os seguintes documentos:

- a. Comprovante de Regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;
- b. Prova de regularidade relativa à Seguridade Social, bem como de regularidade perante à Fazenda Federal, mediante apresentação de certidão unificada expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – SRF e pela Procuradoria da Fazenda Nacional - PGFN, conforme Portaria MF 358, de 5 de setembro de 2014;
- c. Comprovante de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1º de maio de 1943 - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT.

7.3. Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, o LOCATÁRIO informará o fato ao LOCADOR que emitirá novo documento de cobrança, escoimado daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento.

7.4. Os eventuais atrasos de pagamento, por culpa do LOCATÁRIO, geram ao LOCADOR o direito à atualização financeira desde a data final do período de adimplemento até a data do efetivo pagamento, tendo como base a taxa em que os juros serão calculados à razão de 0,5% (meio por cento) ao mês e de 6% (seis por cento) ao ano, *pro rata* dia e de forma não composta, mediante aplicação da seguinte fórmula:



$$EM = I \times N \times VP$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:

$$I = \frac{(6 / 100)}{365}$$

N = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento

VP = Valor da Parcela em atraso

7.5. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito do reajustamento de preços ou correção monetária.

7.6. Se o LOCADOR, descumprir qualquer termo ou condição a que se obrigou no presente Contrato, por sua exclusiva culpa, poderá o LOCATÁRIO reter o pagamento até que seja sanado o respectivo inadimplemento, não sobrevivendo, portanto, qualquer ônus ao LOCATÁRIO resultante desta situação.

7.7. O LOCADOR efetuará a retenção dos impostos eventualmente incidentes sobre o valor dos aluguéis, conforme previsto na Lei Federal no 9.430/1996 e Instrução Normativa SRF no 480/2004, cabendo ainda ao LOCADOR destacar na Nota Fiscal ou Fatura os tributos que eventualmente incidam sobre o valor dos aluguéis objeto deste Contrato.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. A presente contratação será firmada por meio de contrato com cláusula de vigência de 36 (trinta e seis) meses contados a partir da data da entrega das chaves, nos termos da Cláusula Sexta do presente Contrato, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.2. As eventuais prorrogações de contrato deverão ser precedidas da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

8.2.1. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo.

9. CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. A vigência do presente instrumento persistirá em qualquer hipótese de transferência a terceiros a qualquer título, de domínio ou posse do imóvel locado, devendo o novo adquirente respeitar o presente contrato em seus termos e condições, constituindo-se obrigação do LOCADOR promover, no prazo de 20 (vinte) dias a contar da assinatura do presente instrumento, a inscrição deste Contrato de Locação no Registro de Imóveis competente, nos termos do item 2.1.11, da Cláusula Segunda do presente instrumento e na forma do artigo 8º, da Lei 8.245/91.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M, divulgado pela



Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados da data de início da vigência do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.1.1. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste em até 30 (trinta) dias da data que antecede a data de prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado na forma prevista neste contrato.

10.2. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato.

10.3. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO RECURSO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIOS

11.1. A despesa com a execução do objeto desta licitação é estimada em pesquisa de mercado realizada previamente pelo CONTRATANTE e encontra-se arquivada no Processo Administrativo n.º 038/2016.

11.1.1. A Dotação Orçamentária para a despesa oriunda desta contratação, neste exercício, advirá da **conta n.º XXX**.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

12.2. A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

12.3. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

12.4. Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

12.5. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 69, da Lei n.º 8.666/93, no que couber.

12.6. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. A inexecução total ou parcial deste Contrato, bem como o descumprimento de quaisquer dos deveres nele elencados, sujeitará o Locador, garantida a prévia defesa, às penalidades previstas na Lei 8.666/93 (Lei de Licitações), no Projeto Básico e no Edital constantes do Processo n.º 038/2016.



14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS MEDIDAS ACAUTELADORAS

14.1. Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir este Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

15.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

15.3. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.4. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO 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 o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.4.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 03 (três) meses de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, alterado pela Lei 12.744, de 2012, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

15.5. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

15.6. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.7. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do Processo Administrativo respectivo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS OMISSÕES

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 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 – DA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

17.1 A presente locação obedecerá ao estipulado neste Contrato, bem como às disposições constantes da proposta apresentada e do Projeto Básico/Edital de Chamada Pública nº 09/2015, que lhe deu origem, os quais independentemente de transcrição, fazem parte integrante e complementar deste Contrato, no que não o contrariarem.

17.2 Fazem parte integrante ainda do presente instrumento, independentemente de transcrição, os seguintes documentos:

- a) Autos do Processo Administrativo nº 038/2016;
- b) Projeto Básico e Caderno de Especificações – Anexo I do Edital de Chamada Pública nº 09/2016;
- c) Termo de Vistoria do imóvel objeto da presente contratação;
- d) Termo de Entrega de Chaves.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PUBLICAÇÃO

18.1. A publicação resumida do instrumento de contrato no Diário Oficial da União será providenciada pela LOCATÁRIO, no prazo de vinte dias 20 (vinte) dias, contados do quinto dia útil do mês seguinte ao da sua assinatura, correndo a despesa por sua conta.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO

19.1. As questões decorrentes da utilização do presente Instrumento que não puderem ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas na Justiça Federal, Seção Judiciária de São Paulo.

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.

São Paulo, ____ de _____ de 2016.

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE SÃO PAULO – CAU/SP
Gilberto S. D. de O. Belleza
Presidente CAU/SP

José Borelli Neto
Diretor Financeiro CAU/SP

LOCATÁRIO

(Nome do Locador)
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1) _____
Nome:
RG:

2) _____
Nome:
RG: