



CHAMADA PÚBLICA  
EDITAL Nº 03/2017

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A SEDE REGIONAL DE MOGI DAS CRUZES

DO OBJETO:

Prospecção do mercado imobiliário em Mogi das Cruzes, visando a futura locação de imóvel comercial para suprir as necessidades de instalação da Sede Regional de Mogi das Cruzes do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis comerciais que atendam aos requisitos mínimos especificados neste Projeto Básico.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: 04 de julho de 2017.

RECEBIMENTO DOS ENVELOPES: início de recebimento, às 09h do dia 04 de julho de 2017 e encerramento até às 17h00 do dia 03 de agosto de 2017.

DATA DA PUBLICAÇÃO DO RESULTADO DA CHAMADA PÚBLICA: em até 20 dias após aprovação de imóvel pelo CAU/SP.

LOCAL: R. Formosa, nº 367, 23º andar, Anhangabaú, São Paulo–SP, CEP 01227-200.

DOCUMENTOS INTEGRANTES DESTE EDITAL

ANEXO I – Projeto Básico e seus Apensos

ANEXO II – Minuta de Contrato

ANEXO III – Modelo de declaração conforme decreto nº 4.358/2002

ANEXO IV – Modelo de declaração de inexistência de impedimentos para contratar ou licitar com a Administração Pública

ANEXO V – Planilha de formação de preço

INFORMAÇÕES SOBRE A CHAMADA PÚBLICA:

O edital está disponível no site do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo (CAU/SP): <http://www.causp.org.br>, onde serão disponibilizadas todas as informações alusivas ao presente processo seletivo.

CONTATOS:

Mais informações poderão ser obtidas no horário de atendimento do CAU/SP (10 às 16h de segunda a sexta-feira), no telefone (11) 3014-5900.



ANEXO I  
PROJETO BÁSICO  
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A SEDE REGIONAL DE MOGI DAS CRUZES

A) ÓRGÃO DE INTERESSE

Órgão Interessado: Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP.

B) ÁREAS INTERESSADAS

Sede Regional de Mogi das Cruzes do CAU/SP.

C) RESPONSÁVEIS PELO PROJETO BÁSICO

Henrique Della Nina – Gerente Regional de Mogi das Cruzes.

D) APENSOS DO PROJETO BÁSICO

Constituem Apensos deste Projeto Básico:  
Apenso I – Caderno de Especificações.

E) OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário em Mogi das Cruzes, visando a futura locação de imóvel comercial (sala comercial) para suprir as necessidades de instalação da Sede Regional de Mogi das Cruzes do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis comerciais (salas comerciais) que atendam aos requisitos mínimos especificados neste Projeto Básico.

F) JUSTIFICATIVA

As sedes regionais do CAU/SP, tem um importante papel no fortalecimento do Conselho de Arquitetura e Urbanismo em todo Estado.

Atuando como um canal direto de aproximação, participação e evolução contínua dos profissionais Arquitetos e Urbanistas, visam contribuir para construção de uma sociedade mais consciente da importância da profissão.

Nesse sentido, é preciso buscar que a imagem das sedes regionais do CAU/SP, se revele à sociedade através de um comportamento inovador, traduzido não só pela eficiência nos seus procedimentos, como também na qualidade de seus espaços.

Atualmente a cidade de Mogi das Cruzes oferece novas e melhores opções de locais para abrigar a nova sede regional CAU de Mogi das Cruzes, os quais, não só poderão atender de forma adequada e eficiente as necessidades dos seus usuários, mas também, às exigências físicas e legais.

A região selecionada para abrigar a sede regional CAU em Mogi das Cruzes (conforme relação de ruas e avenidas especificadas neste documento) atualmente é a mais adequada, em especial por conter os edifícios comerciais e de serviços mais adaptados e equipados às necessidades dos usuários.



Existem na região apontada, escritórios de arquitetura, assim como outras entidades de classe, órgãos públicos, Cartórios, Correios, além de hotéis, vasta rede de serviços de alimentação, transporte público, taxis e comércio em geral, etc., favorecendo também a rápida localização inclusive dos profissionais que veem de outras cidades à regional.

Atualmente, a unidade da regional, não possui vagas de estacionamento para visitantes, e no período diurno, com o crescente uso dos imóveis ao redor para comércio e serviços, torna-se mais difícil o estacionamento.

Além disso, o imóvel atual não possui segurança adequada, e não atende as exigências mínimas de acessibilidade, o que inviabiliza e impossibilita seu uso adequado para a atividade da regional de Mogi das Cruzes do CAU/SP Conselho de Arquitetura de São Paulo, sendo assim, necessária sua imediata realocação.

#### G) ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS DO IMÓVEL

Conforme o Apenso I deste Projeto Básico – Caderno de Especificações.

#### H) DO ALUGUEL, DOS ENCARGOS

A locação objeto deste Projeto Básico será realizada com um valor estimado de R\$ 53,81 (cinquenta e três reais e oitenta e um centavos) mensais por metro quadrado, conforme pesquisa de mercado anexa ao Processo Administrativo nº 033/2017 folhas 07, não estando computados neste valor os encargos referentes às despesas de condomínio e IPTU incidentes sobre o imóvel.

#### I) PLANO DE AÇÃO

A presente despesa está prevista no Plano de Ação, 02.01.003.001 até 011 - Manutenção e Estruturação das Regionais, devendo ser consultado o Departamento Financeiro do CAU/SP, para a indicação da dotação orçamentária específica, bem como para a realização do Empenho.

#### J) DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA (ENVELOPE 1)

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação às especificações exigidas pelo CAU/SP, os interessados deverão apresentar sua proposta, em envelope lacrado e rubricado (ENVELOPE 1):

- a) Identificação do proponente, com nome, telefone e e-mail para contato;
- b) Identificação do(s) locador(es) e seus procuradores, caso seja necessário;
- c) Cópia do contrato de prestação de serviços com a imobiliária, se for o caso;
- d) Tratando-se de proposta apresentada através da Imobiliária ou Corretores de Imóveis, as mesmas deverão ser acompanhadas da respectiva autorização de locação assinada pelo proprietário com firma reconhecida;
- e) Caso a proposta seja assinada por intermediário, está deverá estar acompanhada de cópia simples da carteira profissional do corretor de imóvel e da autorização fornecida pelo proprietário;
- f) Valor total da locação, das despesas condominiais, do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e dos demais tributos e tarifas incidentes sobre o imóvel, cuja responsabilidade pelo pagamento seja do locatário, conforme planilha a seguir:



OBS: Deve ser claramente descrito na proposta a quantidade de parcelas do IPTU. Caso as despesas condominiais incluam tarifação de contas de consumo como água, gás, luz, dentre outros, deve ser mencionado na proposta e constar que o condomínio é variável.

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\$

- g) Área útil disponível no imóvel;
- h) Especificações do imóvel em função do Chamamento Público e do Caderno de Especificações (Apenso I deste Projeto Básico), com apresentação de Memorial Descritivo, Folders e desenhos de arquitetura;
- i) Os demais documentos cadastrais deverão ser apresentados durante a celebração da contratação.

No valor mensal do aluguel e no valor total anual apresentados, deverão ser computados todos os custos necessários para a realização do objeto desta 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 contrato.

#### K) DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO E DO IMÓVEL (ENVELOPE 2)

Juntamente com os envelopes contendo a proposta relativa ao imóvel ofertado (ENVELOPE 1), os interessados deverão apresentar, também em envelope lacrado devidamente identificado (ENVELOPE 2) e rubricado, a seguinte documentação:

##### K.1) DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

###### 1. Documentos do locador – pessoa física

- a) Cópia da Cédula de Identidade e do CPF/MF;
- b) Certidão de estado civil;
- c) Cópia de comprovante de endereço em nome do proprietário;
- d) Certidão de quitação de tributos e contribuições federais (se empresário/comerciante);
- e) Certidão quanto à dívida ativa da União (se empresário/comerciante);
- f) CND/INSS, com a finalidade da Lei 8.212/91 (se empresário/comerciante);



g) Declaração de Inexistência de Impedimento para Contratar ou Licitar com a Administração Pública.

2. Documento do locador – pessoa jurídica

- a) Cópia da Cédula de Identidade e do CPF do representante legal;
- b) Procuração, lavrada em cartório de notas, do(s) representante(s) da empresa que firmará(ão) o contrato (documento necessário somente se a indicação do(s) representante(s) não estiver prevista no contrato social da empresa e/ou em suas alterações);
- c) Registro comercial, no caso de Locador empresa ou empresário individual;
- d) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando o locador de sociedade comercial, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores, bem como todas as alterações contratuais, se houverem, ou da consolidação respectiva;
- e) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis simples, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
- f) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.
- g) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) do Ministério da Fazenda;
- h) Prova de regularidade relativa à Seguridade Social, bem como de regularidade perante a 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;
- i) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviços (FGTS), através do Certificado de Regularidade de Situação (CRS) expedido pela Caixa Econômica Federal;
- j) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Trabalhistas, 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. (Incluído pela Lei nº 12.440, de 2011) (Vigência);
- k) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da Lei;
- l) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, relativo aos tributos mobiliários e imobiliários, do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da Lei;
- m) Pesquisas relativas aos seguintes cadastros:
  - I. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União ([www.portaldatransparencia.gov.br](http://www.portaldatransparencia.gov.br));
  - II. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça ([www.cnj.jus.br/improbidade\\_adm/consultar\\_requerido.php](http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php));
  - III. Cadastro Informativo de Débitos não Quitados - CADIN, de que trata a Lei nº 10.522/2002.
- n) Declaração expressa, conforme Decreto no 4.358, de 05/09/2002, de que não existe na sua empresa, trabalhador nas situações previstas no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal (conforme modelo no Anexo III).
- o) Declaração de Inexistência de Impedimento para Contratar ou Licitar com a Administração Pública (conforme modelo no Anexo IV).



## K.2) DOCUMENTOS DO IMÓVEL

Os proponentes deverão apresentar também os seguintes documentos relativos ao imóvel ofertado:

- a) Cópia autenticada do Registro do Imóvel;
- b) Certidão negativa de IPTU;
- c) Carta de "Habite-se";
- d) Regimento Interno e Regulamento interno do Condomínio, quando for o caso;
- e) Declaração negativa de débito de condomínio, quando for o caso;
- f) 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, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão designada;
- g) Croquis ou plantas baixas dos pavimentos e fachadas;
- h) Declaração do Locador de que o imóvel está apto a ser utilizado para a finalidade a qual se destina o objeto deste Termo de Referência, inclusive no que diz respeito a possibilidade de atendimento ao público, sob pena de aplicação das penalidades a serem previstas no instrumento contratual.

Observações Gerais:

- a. A documentação relacionada não elimina a necessidade de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso podendo ser concedido prazo para a apresentação de documentação complementar pelos proponentes;
- b. Todas as cópias dos documentos relacionados devem ser apresentadas em seu original (em se tratando de documentos eletrônicos) ou ainda em cópia autenticada;

## L) VALIDADE DA PROPOSTA

A validade da proposta contida no ENVELOPE 1 deverá ser de, no mínimo, 60 (sessenta) dias contadas da data de entrega da mesma.

## M) DO LOCAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS

As propostas deverão ser entregues na sede do CAU/SP, situada na Rua Formosa, 367 – 23º. Andar, Centro, São Paulo /SP, das 09h00 às 17h00, no máximo, até o dia 31 de julho de 2017, em envelope lacrado e endereçado ao Setor de Compras e Patrimônio.

As propostas encaminhadas via correio deverão ser postadas até a data final determinada para a entrega dos envelopes, certificando o interessado que a correspondência seja entregue no CAU/SP até a data da Sessão Pública de abertura dos envelopes, sob pena de desclassificação.

Envelopes postados após a data limite acima especificada serão devolvidos lacrados aos interessados.

## N) DA SESSÃO PÚBLICA DE ABERTURA DOS ENVELOPES

Os proponentes que encaminharem seus envelopes até a data final marcada para sua entrega serão devidamente notificados sobre data determinada para a Sessão Pública de abertura dos envelopes. Na primeira etapa da Sessão Pública, a Comissão Permanente de Licitação do CAU/SP, nomeada através da Portaria CAU/SP nº 93/2016, juntamente com a Subcomissão Técnica para a Locação das Sedes Regionais do CAU/SP procederá à abertura dos envelopes relativos à proposta dos proponentes



(ENVELOPE 1), avaliando objetiva e fundamentadamente os requisitos exigidos no Caderno de Especificações anexo a este Projeto Básico.

Após a avaliação das propostas, a Comissão Permanente de Licitação do CAU/SP juntamente com a Subcomissão Técnica para a Locação das Sedes Regionais do CAU/SP qualificará as propostas que estiverem de acordo com as exigências estabelecidas pelo CAU/SP.

Em seguida, será realizada a segunda etapa da Sessão Pública, sendo analisados os envelopes contendo a documentação de habilitação e a documentação do imóvel ofertado (ENVELOPE 2), somente daqueles proponentes qualificados na primeira etapa.

Posteriormente, serão classificados os proponentes cuja documentação constante do ENVELOPE 2 esteja de acordo com o exigido pelo CAU/SP e encerrada a Sessão Pública.

Observação: A Sessão Pública poderá ser suspensa a fim de que seja realizada a análise da documentação contida no ENVELOPE 2, a critério da Comissão Permanente de Licitação do CAU/SP juntamente com a Subcomissão Técnica para a Locação das Sedes Regionais do CAU/SP, de acordo com o número de proponentes/propostas e do volume de documentos apresentados.

A Comissão Permanente de Licitação do CAU/SP juntamente com a Subcomissão Técnica para a Locação das Sedes Regionais do CAU/SP proferirá decisão, contendo toda a fundamentação e análise das propostas, da documentação de habilitação e dos documentos relativos aos imóveis, informando a classificação final dos proponentes.

Desta decisão caberá recurso, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir de sua publicação na Imprensa Oficial.

A Comissão Permanente de Licitação do CAU/SP juntamente com a Subcomissão Técnica para a Locação das Sedes Regionais do CAU/SP poderá reconsiderar a sua decisão ou ainda, não sendo o caso, encaminhá-la a autoridade máxima do órgão que decidirá os recursos no prazo de 5 dias úteis, dando conhecimento de sua decisão final aos proponentes.

No caso de atendimento das condições do Edital por apenas um dos proponentes, a contratação será direta, por dispensa de licitação, nos termos do inciso X, do Art. 24, da Lei 8666/93. Havendo mais de uma proposta que atenda a todas as especificações constantes neste Projeto Básico e seus Anexos, o CAU/SP procederá a abertura de procedimento licitatório para a contratação do imóvel.

O Chamamento Público que se pretende realizar não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas, nem tampouco daquela de menor valor estimativo, reservando-se o CAU/SP o direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público.

#### O) DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO

O resultado desta Chamada Pública será divulgado no sítio do CAU/SP, a saber, [www.causp.gov.br](http://www.causp.gov.br), na data estipulado no Edital.

#### P) DOS DEMAIS REQUISITOS



Sendo hipótese de contratação e anteriormente a assinatura do Contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do Contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

#### Q) DA CONTRATAÇÃO

A presente Chamada Pública visa à celebração de Contrato de Locação de Imóvel não Residencial com o proponente ofertante do imóvel que se adequa às exigências estabelecidas pelo CAU/SP no presente Projeto Básico, em conformidade com a Lei 8.245/1991 (Lei de Locações) e com a Lei 8.666/1993 (Lei de Licitações).

As disposições referentes às obrigações do Locador e do Locatário, benfeitorias e conservação do imóvel, valor do aluguel, entrega das chaves, vigência em caso de alienação, índice de reajuste contratual, fiscalização do Contrato pela Administração, rescisão contratual constam do Instrumento Contratual a ser celebrado entre as partes, cuja Minuta constitui anexo deste Edital.

#### Q.1) DO PAGAMENTO

O pagamento do aluguel será realizado no dia 30 (trinta) de cada mês, podendo ser pago até o dia 5 (cinco) do mês posterior ao do vencimento, ao Locador, ou a quem este por escrito indicar.

Salvo disposição escrita em contrário do Locador, o aluguel será pago por meio de depósito bancário, na conta corrente indicada pelo Locador.

Para o recebimento dos alugueres, o Locador deverá apresentar junto 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.

Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, o Locatário deverá informar o fato ao Locador, que emitirá novo documento de cobrança, escoimado daquelas incorreções, abrindo-se então novo prazo para pagamento.

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 a 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

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.

Se o Locador descumprir qualquer termo ou condição a que se obrigar 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.

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 desta contratação.

#### Q.2) DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

O Contrato de Locação será firmado com cláusula de vigência de 36 (trinta e seis) meses contados a partir da data da entrega das chaves, podendo ser prorrogado por períodos sucessivos, por interesse da Administração.

#### Q.3) DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Caso o Locador deixe de executar total ou parcialmente o Contrato de Locação a ser celebrado, ou descumpra quaisquer dos deveres nele elencados, ficará sujeito às penalidades previstas na Lei 8.666/93, garantida a prévia defesa, conforme segue:

- a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b. Multa moratória de até 10% (dez por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias;
- c. Multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;
- d. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o CAU/SP, pelo prazo de até dois anos;
- e. 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 o



LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

As multas devidas e/ou prejuízos causados ao Locatário serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Locador, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.

Caso a Locatário determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo Locatário.

As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

**R) DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA**

A entrega do objeto do presente Projeto Básico dar-se-á após a assinatura do Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, mediante a entrega das chaves aos locatários, no prazo de 20 dias a contar da assinatura do instrumento contratual, iniciando-se a partir daí o período locatício.

**S) DEMAIS INFORMAÇÕES**

Mais informações poderão ser obtidas no horário de atendimento do CAU/SP (10 às 16h de segunda a sexta-feira), no telefone (11) 3014-5900.

São Paulo, 29 de junho de 2017

Henrique Della Nina  
Gerente Regional de Mogi das Cruzes

Ciente,

Luiz Fisberg  
Diretor Administrativo do CAU/SP

José Eduardo Tibiriçá  
Chefe de Gabinete

GILBERTO S.D.DE O. BELLEZA  
Presidente



APENSO I  
CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES

1. GENERALIDADES

Este documento tem por objetivo fornecer aos interessados no Chamamento Público as especificações básicas que deverão ser seguidas para o atendimento deste objeto. Estas especificações são exigências mínimas, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.

2. OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário em Mogi das Cruzes, visando a futura locação de imóvel comercial para suprir as necessidades de instalação da Sede Regional de Mogi das Cruzes do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis comerciais que atendam aos requisitos mínimos especificados neste Projeto Básico.

3. DO IMÓVEL OFERTADO

O imóvel ofertado deverá estar localizado em edifício comercial atendendo às seguintes exigências:

- a) Estar localizado em região de fácil acesso e localização, em área servida de prestação de serviços tais como restaurantes, correios, órgãos públicos, hotéis, transporte público, táxis, próximo a rodovias, em uma das ruas ou avenidas especificadas abaixo (com preferência como critério de escolha para as ruas ou avenidas sublinhadas);
  - Rua Pref. Carlos Ferreira Lopes;
  - Av. Manuel de Oliveira;
  - Av. Narciso Yague Guimarães;
  - Av. João XXIII;
  - Rua Barão de Jaceguai;
  - Rua Adelino Torquato;
  - Rua Santana;
  - Rua Princesa Isabel de Bragança;
- b) Possuir área privativa entre 70 m<sup>2</sup> e 100 m<sup>2</sup>;
- c) A divisão dos espaços internos deverá obedecer o layout previamente elaborado e aprovado pelo CAU/SP, e a execução dos mesmos deverá ser realizada pelo proprietário do imóvel, utilizando divisórias tipo Dry Wall ou similar, de modo que propiciem a privacidade necessária aos ambientes;
- d) Possuir forro de gesso ou similar, com sistema de iluminação instalado (luminárias), e de acordo com os ambientes previstos;
- e) Preferencialmente possuir espaço (sala ou auditório) destinado às reuniões/cursos/eventos, etc. com capacidade mínima para 30 pessoas, em área comum do edifício;
- f) Possuir no mínimo 1 vaga de garagem fechada e preferencialmente coberta, destinada para veículo próprio do Conselho;
- g) Possuir no mínimo 1 vaga para visitantes, desejável 2 ou mais. (Podendo ser garantida através de contrato com estacionamento integrado ao local);
- h) Possuir 1 conjunto de banheiro masculino e feminino completos na área interna da sala/espaço locado.
- i) Possuir sanitários acessíveis de acordo com NBR 9050 vigente, podendo estar em área comum do edifício;
- j) Tanto a parte interna do edifício, quanto a sua área externa deverão atender as normas de acessibilidade (NBR 9050), desde a rua de acesso ao edifício, até a sala/espaço locado;



- k) Possuir copa com bancada e cuba (pontos de água/esgoto) ou adequado para instalação de bancada e espaço tecnicamente preparado que permita a instalação de bebedouro, micro-ondas, frigobar ou geladeira;
- l) Possuir pontos de energia, telefonia e lógica para atender os ambientes previstos;
- m) Possuir sistema de segurança e administração predial, recepção com controle de acesso, triagem de visitantes e envio e recebimento de documentos;

#### 4. DA ACESSIBILIDADE

Tanto o edifício, quanto a parte ideal, deverão atender as normas de acessibilidade NBR 9050, que trata do acesso das pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, incluindo, no mínimo:

- a) Elevador (es) ou rampas de acesso, além das escadas, caso a área não esteja situada no térreo;
- b) Sanitários acessíveis conforme NTOs/ABNT, podendo estar em área comum do edifício;

#### 5. INFRAESTRUTURA ELÉTRICA E ELETRÔNICA

As instalações existentes deverão estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e pelas repartições públicas locais competentes, bem como, as prescrições das normas e procedimentos vigentes da ABNT.

As instalações deverão suportar as cargas necessárias para a instalação dos equipamentos do conselho, incluindo sistema de ar condicionado.

#### 6. SISTEMA DE AR CONDICIONADO

O imóvel deverá possuir sistema central de ar condicionado ou permitir instalação de equipamento (s) de ar condicionado tipo Split, de modo que atenda os ambientes de trabalho, de acordo com as normas da ABNT.

#### 7. INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS

As instalações deverão estar de acordo com as normas da ABNT vigentes.

#### 8. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

A edificação deve estar de acordo com todas as normas de Prevenção e Combate a Incêndio e devidamente Registrada no Corpo de Bombeiros do Estado.

#### 9. LICENÇAS e ALVARÁS

O espaço locado deverá possuir infraestrutura e documentações adequadas para obtenção das licenças, autorizações e alvarás necessários para a atividade a ser exercida no local.

#### 10. DA CONTRATAÇÃO

As especificações referentes à locação do imóvel que se pretende realizar, tais como data de vencimento, obrigações do locador e do locatário, índice de reajuste, prazo de vigência, formas de rescisão contratual e penalidades aplicáveis, se encontram na Minuta do Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, que constitui o Anexo II do Edital de Chamada Pública.



**ANEXO II**  
**MINUTA DE CONTRATO**

**CONTRATO N.º XXX/2017**  
**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 nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, inscrita no CNPJ sob o nº 15.131.560/0001-52, com sede Rua Formosa, nº 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 nº 033/2017 e com base nas Leis nº 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 nº 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 nº 003/2017, acostado aos autos do Processo Administrativo nº 033/2017, 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 nº 003/2017, e seus anexos, constantes dos autos do Processo Administrativo n.º 033/2017;
- 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 003/2017, e seus anexos, constantes dos autos do Processo Administrativo n.º 033/2017;
- 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 033/2017, 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 referam 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 003/2017, e seus anexos, constantes dos autos do Processo Administrativo n.º 033/2017.

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 003/2017, e seus anexos, constantes dos autos do Processo Administrativo n.º 033/2017;

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 003/2017, 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 obrigar 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 LOCATÁRIO 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 1.234, de 2012, 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 033/2017.

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 049/2016.



#### 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, desmoronamento, 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 003/2017, 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 033/2017;
- b) Projeto Básico e Caderno de Especificações – Anexo I do Edital de Chamada Pública nº 003/2017;
- 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 2017.

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:



ANEXO III  
MODELO DE DECLARAÇÃO CONFORME DECRETO 4.358 DE 05/09/2002, DE QUE NÃO EXISTE NA  
EMPRESA, TRABALHADOR NAS SITUAÇÕES PREVISTAS NO INCISO XXXIII DO ARTIGO 7º DA  
CONSTITUIÇÃO FEDERAL

CAU/SP

Processo Administrativo nº 033/2017

Chamada Pública nº 003/2017

Objeto: Locação de imóvel para sede regional de Mogi das Cruzes do CAU/SP

\_\_\_\_\_, inscrito no CNPJ nº \_\_\_\_\_, por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a). \_\_\_\_\_, portador(a) da Carteira de Identidade nº \_\_\_\_\_ e do CPF nº \_\_\_\_\_, DECLARA, para fins do disposto no inciso V do art. 27 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, acrescido pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e não emprega menor de dezesseis anos.

Ressalva:

Emprega menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz ( ).

\_\_\_\_\_  
(local e data)

\_\_\_\_\_  
(representante legal)

Observação: A declaração deverá ser feita em papel timbrado da empresa, em caso de proponente pessoa jurídica.



ANEXO IV  
MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO PARA  
CONTRATAR OU LICITAR COM A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

CAU/SP

Processo Administrativo nº 033/2017

Chamada Pública nº 003/2017

Objeto: Locação de imóvel para sede regional de Mogi das Cruzes do CAU/SP

\_\_\_\_\_, inscrito no CNPJ/MF sob o nº \_\_\_\_\_, por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a). \_\_\_\_\_, portador(a) da Carteira de Identidade nº \_\_\_\_\_ e do CPF/MF nº \_\_\_\_\_, DECLARA, para fins legais, a inexistência de impedimento para contratar ou licitar com a administração pública, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

\_\_\_\_\_  
(local e data)

\_\_\_\_\_  
(representante legal)

Observação: A declaração deverá ser feita em papel timbrado da empresa, em caso de proponente pessoa jurídica.





ANEXO V  
PLANILHA DE FORMAÇÃO DE PREÇO

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\$

Os valores constantes da presente proposta estão de acordo com as exigências do edital de Chamada Pública nº 003/2017.

A presente proposta tem validade de 60 dias a contar da data de sua entrega.

\_\_\_\_\_  
(local e data)

\_\_\_\_\_  
(representante legal)

Observação: A declaração deverá ser feita em papel timbrado da empresa, em caso de proponente pessoa jurídica.