

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 002/2020**

O CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO PARANÁ - CAU/PR, Autarquia Federal criada através da Lei 12.378/10, com sede na Av. Nossa Senhora da Luz, 2530, Alto da Rua XV – CURITIBA/PR, neste ato representado pela sua Presidente Margareth Ziolla Menezes, no uso de suas atribuições legais e regimentais, torna público, para conhecimento dos interessados, que se fará realizar procedimento de torna pública a realização de CHAMAMENTO PÚBLICO de prospecção, no mercado imobiliário do município de Curitiba/PR, de imóveis para locação, em edifício empresarial, visando uso institucional como sua sede.

1. DAS GENERALIDADES

Este documento tem por objetivo fornecer aos interessados no encaminhamento de propostas 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. DO OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário em Curitiba/PR, visando a futura locação de imóvel comercial para suprir as necessidades de instalação da Sede Administrativa do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná – CAU/PR, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis comerciais que atendam aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A locação obedecerá ao disposto na Lei nº 8.666, de 21/06/1993, que normativa licitações e contratos da Administração Pública, orientações da Advocacia-Geral da União e disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18/12/1991, que “Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, bem como ao estipulado neste Edital.

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná.

Sede Av. Nossa Senhora da Luz, 2.530, CEP 80045-360 – Curitiba-PR. Fone: 41 3218-0200

Cascavel: Rua Manoel Ribas, 2.720. CEP 85810-170 - Fone: 45 3229-6546 | Londrina: Rua Paranaguá, 300, Sala 5, CEP 86020-030 - Fone: 43 3039-0035 |
Maringá: Av. Nóbrega, 968, Sala 3. CEP 87014-180 - Fone: 44 3262-5439 | Pato Branco: Rua Itabira, 1.804, CEP 85504-430 - Fone: 46 3025-2622



4. DO IMÓVEL OFERTADO

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

4.1. DA LOCALIZAÇÃO

- a) O imóvel a ser locado deverá estar localizado na cidade de Curitiba/PR, num raio de 4 km de distância da atual sede do CAU-PR, situado na Rua Itupava, 1829, Hugo Lange – Curitiba/PR;
- b) **Não serão aceitas propostas de imóveis fora de um raio de 4 km, tendo como ponto central do raio o imóvel de propriedade do CAUPR localizado na Rua Itupava, 1829, Hugo Lange – Curitiba/PR. Excetuam-se nesta área do raio os imóveis situados dentro do Anel Central de Tráfego Lento, tendo em vista dificuldade de deslocamento rápido e estacionamento para atendimento dos arquitetos.**

4.2. DAS CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO

As características abaixo devem estar preferencialmente atendidas.

- a) Edifício aprovado para uso de Serviço Setorial.
- b) Todas as instalações do edifício devem atender a norma brasileira NBR 9050 da ABNT – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- c) O edifício deve preferencialmente ser sustentável com uma das seguintes certificações: LEED, ACQUA ou PROCEL nível A ou B;
- d) Tempo de construção máximo – 15 anos;
- e) Instalações para auditório/reuniões para no mínimo 50 pessoas com equipamentos de som, iluminação e projeção de imagens instalados;
- f) Estacionamento para acesso público localizado no edifício.
- g) Possuir elevadores na quantidade prevista pela norma NBR 5665.

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná.

Sede Av. Nossa Senhora da Luz, 2.530, CEP 80045-360 – Curitiba-PR. Fone: 41 3218-0200

Cascavel: Rua Manoel Ritas, 2.720. CEP 85810-170 - Fone: 45 3229-6546 | Londrina: Rua Paranaguá, 300, Sala 5, CEP 86020-030 - Fone: 43 3039-0035 |
Maringá: Av. Nóbrega, 968, Sala 3. CEP 87014-180 - Fone: 44 3262-5439 | Pato Branco: Rua Itabira, 1.804, CEP 85504-430 - Fone: 46 3025-2622



4.3. DAS CARACTERÍSTICAS DA ÁREA PRIVATIVA

Características da área privativa necessárias para o imóvel de locação:

- a) Área privativa mínima a partir de 240,00 m².
- b) Cabeamento de elétrica e lógica instalados, com facilidade de manutenção e flexibilidade com tomadas modulares;
- c) Ar condicionado instalado;
- d) Forro com luminárias tipo LED com lâmpadas instaladas;
- e) Banheiros adaptados para PCD conforme Norma de Acessibilidade NBR 9050;
- f) Copa preferencialmente com armários instalados, sem necessidade de equipamentos;
- g) Piso com revestimento vinílico em placas ou *carpet* em placas para espaços corporativos;

4.4. DAS CARACTERÍSTICAS DE ESTACIONAMENTO

- a) No mínimo uma vaga de estacionamento de uso exclusivo da unidade;
- b) A área de estacionamento não está computada na área útil total da unidade.

4.5. DAS 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.

5. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

5.1. As propostas serão recebidas até às 18 horas, horário de Brasília, do dia 05/01/2020, na Av. Nossa Senhora da Luz, 2530, Alto da Rua XV – Curitiba/PR, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado da seguinte forma: “Ao Setor Administrativo – Proposta para Locação de Imóvel”

5.2. As propostas deverão contemplar os detalhes do imóvel, a planta baixa do imóvel com indicação da área ofertada, e todas as informações do ANEXO V “Informações Essenciais do Imóvel”.

5.3. As propostas não são vinculantes, porém serão consideradas para a seleção dos imóveis aptos à locação.

5.4. Não será considerada proposta protocolizada após a data e horário limites constantes do item anterior.

5.5. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná.

Sede Av. Nossa Senhora da Luz, 2.530, CEP 80045-360 – Curitiba-PR. Fone: 41 3218-0200

Cascavel: Rua Manoel Ribas, 2.720. CEP 85810-170 - Fone: 45 3229-6546 | Londrina: Rua Paranaguá, 300, Sala 5, CEP 86020-030 - Fone: 43 3039-0035 |
Maringá: Av. Nóbrega, 968. Sala 3. CEP 87014-180 - Fone: 44 3262-5439 | Pato Branco: Rua Itabira, 1.804, CEP 85504-430 - Fone: 46 3025-2622



a proposta protocolizada.

- 5.6.** A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.
- 5.7.** A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.
- 5.8.** A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.
- 5.9.** A análise das propostas será realizada pelos integrantes da Portaria nº 262/2020, os quais poderão entrar em contato com os proponentes que atenderem aos requisitos deste Edital para fins de agendamento de vistoria.
- 5.10.** As propostas serão classificadas de acordo com os itens descritos neste edital, bem como, das possibilidades de adaptação às necessidades do CAU/PR.
- 5.11.** Após a classificação das propostas, os proponentes serão contatados, conforme a ordem classificatória acima descrita, pela Comissão de Licitação do CAU/PR, para apresentação das documentações previstas no item 6 deste edital.

6. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO.

Os documentos abaixo indicados deverão ser entregues após a vistoria do imóvel.

6.1. 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. (Anexo II)

6.2. 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

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná.

Sede Av. Nossa Senhora da Luz, 2.530, CEP 80045-360 – Curitiba-PR. Fone: 41 3218-0200

Cascavel: Rua Manoel Ribas, 2.720. CEP 85810-170 - Fone: 45 3229-6546 | Londrina: Rua Paranaguá, 300, Sala 5, CEP 86020-030 - Fone: 43 3039-0035 |
Maringá: Av. Nóbrega, 966, Sala 3, CEP 87014-180 - Fone: 44 3262-5439 | Pato Branco: Rua Itabira, 1.804, CEP 85504-430 - Fone: 46 3025-2622



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;
- 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) 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; (Anexo I)
- n) Declaração de Inexistência de Impedimento para Contratar ou Licitar com a Administração Pública (Anexo II)

7. DOCUMENTOS DO IMÓVEL

7.1. 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

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná.

Sede Av. Nossa Senhora da Luz, 2.530, CEP 80045-360 – Curitiba-PR. Fone: 41 3218-0200

Cascavel: Rua Manoel Ribas, 2.720. CEP 85810-170 - Fone: 45 3229-6546 | Londrina: Rua Paranaguá, 300, Sala 5, CEP 86020-030 - Fone: 43 3039-0035 | Maringá: Av. Nóbrega, 968. Sala 3. CEP 87014-180 - Fone: 44 3262-5439 | Pato Branco: Rua Itabira, 1.804, CEP 85504-430 - Fone: 46 3025-2622



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 dos integrantes designados na Portaria nº 262/2020;

- 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.

7.2. 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;

8. DA CONTRATAÇÃO

8.1. O resultado da prospecção não garante a locação de imóvel pelo CAU/PR, uma vez que os integrantes da Portaria nº 262/2020 analisarão se existe imóvel apto a cumprir as necessidades da autarquia.

8.2. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel, custeado pelo CAU/PR, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado;

8.3. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o CAU/PR, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação; em caso de mais de um imóvel em condições de atender o CAU/PR, a Administração poderá optar pela contratação por dispensa de licitação, em estando presentes os requisitos previstos no art. 24, inciso X, da Lei nº 8666/1993; existindo mais de um imóvel em condições de atender o MMA e não estando presentes tais condições, far-se-á uma licitação.

8.4. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo CAU/PR.

8.5. 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 do Imóvel, que constitui o Anexo III deste Edital.

**9. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL**

9.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo CAU/PR.

9.2. Confirmadas as condições descritas no item acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo CAU/PR.

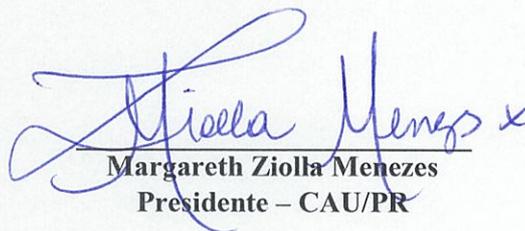
10. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

10.1. O CAU/PR designará um servidor efetivo para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

7. DO VALOR DO ALUGUEL PROPOSTO

O valor do pagamento mensal proposto não poderá ser superior a R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais), estando inclusos as taxas de condomínio, IPTU e demais encargos.

CURITIBA, 18 de dezembro de 2020.



Margareth Ziolla Menezes
Presidente – CAU/PR

**ANEXO I****DECLARAÇÃO RELATIVA À PROIBIÇÃO DO TRABALHO DO MENOR**

(NOME DA EMPRESA), inscrita no CNPJ sob o nº _____, sediada na (endereço completo) neste ato representado por seu representante legal, Senhor (a) _____, inscrito no CPF sob o nº _____, DECLARA, sob as penas da Lei, que não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 (dezesseis) anos, conforme disposto no inciso V, do artigo 27 da Lei nº 8.666/93, acrescido pela Lei 9.854/99.

Curitiba, de 2020.

Representante Legal

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



ANEXO II

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

(NOME DA EMPRESA), 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.

Curitiba, de 2020.

(representante legal)

Observação: A declaração deverá ser feita em papel timbrado da empresa, em caso de proponent

**ANEXO III**

CONTRATO Nº 0xx/2020

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL celebrado entre o CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO PARANÁ – CAU/PR e XXXXXXXXXXXXX (LOCADOR), na forma abaixo:

Pelo presente instrumento particular, de um lado, o **CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO PARANÁ – CAU/PR**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob nº 14.804.099-0001-99, com sede na Av. Nossa Senhora da Luz, 2530, Curitiba - PARANÁ, neste ato representado por sua Presidente **MARGARETH ZIOLLA MENEZES**, brasileira, arquiteta, portadora da Carteira de Identidade nºXXXXXXXX, expedida pelaXXXX, e do CPF nºXXXXXXXXXXXX, doravante denominado **LOCATÁRIO** e de outro lado XXXXXXXXXXXXX,(dados do locador), doravante denominado **LOCADOR**, tem entre si justo e contratado o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO FUNDAMENTO LEGAL

O presente contrato fundamenta-se nas disposições do inciso X, art. 24 da Lei Federal nº 8.666/93, de 21 de junho de 1993, demais alterações e pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, bem como demais legislações correlatas, nos termos do Processo Administrativo XXX/2020, que integra o presente contrato, juntamente com a proposta do LOCADOR, independente de transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

O objeto do presente contrato é a locação de imóvel situado no endereço XXXXXXXX, bairro XXXX, no município de Curitiba, objeto da matrícula nº XXXXXX, do XXº Ofício de Registro de Imóveis de XXXXXX, para abrigar as instalações da Sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

São obrigações do LOCADOR, neste contrato:

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA – 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 do Projeto Básico e nos autos do Processo Administrativo nº XX/2018;

SUBCLÁUSULA SEGUNDA – Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do imóvel, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do LOCATÁRIO;

SUBCLÁUSULA TERCEIRA – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

SUBCLÁUSULA QUARTA – Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

SUBCLÁUSULA QUINTA – Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

SUBCLÁUSULA SEXTA – Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

SUBCLÁUSULA SÉTIMA – Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná.

Sede Av. Nossa Senhora da Luz, 2.530, CEP 80045-360 – Curitiba-PR. Fone: 41 3218-0200

Cascavel: Rua Manoel Ribes, 2.720. CEP 85810-170 - Fone: 45 3229-6546 | Londrina: Rua Paranaguá, 300, Sala 5, CEP 86020-030 - Fone: 43 3039-0035 | Maringá: Av. Nóbrega, 968, Sala 3. CEP 87014-180 - Fone: 44 3262-5439 | Palo Branco: Rua Itabira, 1.804, CEP 85504-430 - Fone: 46 3025-2622



pagas, vedada a quitação genérica;

SUBCLÁUSULA OITAVA – Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

SUBCLÁUSULA NONA – Entregar o objeto da presente contratação dentro do prazo constante neste Contrato, bem como no Projeto Básico, constantes dos autos do Processo Administrativo nº xxx/2020;

SUBCLÁUSULA DÉCIMA – Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no Processo Administrativo nº xxx/2020, bem como as condições para contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

SUBCLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;

SUBCLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com apresentação da documentação correspondente.

SUBCLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício;

SUBCLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – 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, constates dos autos do Processo Administrativo nº xxx/2020;

SUBCLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – 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 reduzido essa responsabilidade o fato de o LOCADOR fiscalizar e acompanhar todo o procedimento;

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

SUBCLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – Cumprir, às suas próprias expensas, todas as cláusulas contratuais que definam suas obrigações.

SUBCLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Entregar as chaves ao LOCATÁRIO, referente ao imóvel objeto da presente locação, no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar da assinatura do presente instrumento, iniciando-se a partir daí o período locatício.

CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

São obrigações do LOCATÁRIO, neste contrato:

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA – Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo e na forma estipulado (s) neste contrato;

SUBCLÁUSULA SEGUNDA – Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e condomínio, se houver;

SUBCLÁUSULA TERCEIRA – 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;

SUBCLÁUSULA QUARTA - 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;

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná.

Sede Av. Nossa Senhora da Luz, 2.530, CEP 80045-360 – Curitiba-PR. Fone: 41 3218-0200

Cascavel: Rua Manoel Ribas, 2.720. CEP 85810-170 - Fone: 45 3229-6546 | Londrina: Rua Paranaguá, 300, Sala 5, CEP 86020-030 - Fone: 43 3039-0035 |
Maringá: Av. Nóbrega, 968, Sala 3. CEP 87014-180 - Fone: 44 3262-5439 | Pato Branco: Rua Itabira, 1.804, CEP 85504-430 - Fone: 46 3025-2622



SUBCLÁUSULA QUINTA – 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;

SUBCLÁUSULA SEXTA – Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

SUBCLÁUSULA SÉTIMA – 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;

SUBCLÁUSULA OITAVA – Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

SUBCLÁUSULA NONA – 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 o layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

SUBCLÁUSULA DÉCIMA – 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;

SUBCLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Permitir a vistoria o imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

SUBCLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto deste Contrato;

SUBCLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se houver;

SUBCLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais;

SUBCLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Acompanhar a execução do Contrato, nos termos do inciso III do art. 58 c/c o art. 67 da Lei nº 8.666/1993, 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;

SUBCLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Atestar notas fiscais/faturas/recibos por meio de servidor competente para tal.

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA – O presente contrato terá vigência de **36 (trinta e seis) meses** a partir da data da entrega das chaves, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, conforme interesse das partes.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA – Fica assegurada a continuidade do contrato, mesmo em caso de alienação, nos termos do art. 8º da Lei nº 8.245/1991 e art. 167, inciso I, item 3, da Lei nº 6.015/1973. Na hipótese de ser o LOCADOR ser pessoa física, sua morte acarreta transmissão da locação aos herdeiros.

SUBCLÁUSULA TERCEIRA – 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.

SUBCLÁUSULA QUARTA – Findo o prazo de locação, inexistindo prorrogação, a LOCATÁRIA terá o prazo de até 60 (sessenta) dias para desocupar o imóvel, prorrogável uma única vez por igual período, sem prejuízo dos aluguéis e encargos incidentes.

CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR

O aluguel mensal do imóvel objeto desta locação é de R\$ XXXXXXXX (valor por extenso). O valor do contrato para o período de 12 (doze) meses é de R\$ XXXXXXXX (valor por extenso). E o Valor total do contrato nos (36) meses é de R\$ XXXXXXXX (valor por extenso).

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA – O aluguel mensal vencerá no último dia de cada mês. Os pagamentos serão efetuados pela LOCATÁRIA, até o 10º (décimo) dia útil a contar da data de recebimento da Nota Fiscal/Fatura/Recibo, mediante Transferência Bancária, em conta designada formalmente pelo LOCADOR.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA – Para o pagamento dos alugueres, o LOCADOR deverá apresentar junto com Nota Fiscal/Fatura/Recibo, os seguintes documentos, se necessário:

- 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;
- 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;
- 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;

SUBCLÁUSULA TERCEIRA – Casos 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.

SUBCLÁUSULA QUARTA – Se a LOCATÁRIA incorrer em mora no pagamento do aluguel, os respectivos encargos serão pagos na fatura posterior, e sua apuração obedecerá a seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, na qual:

EM = Encargos Moratórios;

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

VP = Valor da parcela em atraso;

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = \frac{i}{36 \times 5} \quad I = \frac{6/100}{365} \quad I = 0,00016438$$

i = taxa percentual anual = 6% (seis por cento).

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná.

Sede Av. Nossa Senhora da Luz, 2.530, CEP 80045-360 – Curitiba-PR. Fone: 41 3218-0200

Cascavel: Rua Manoel Ribas, 2.720, CEP 85810-170 - Fone: 45 3229-6546 | Londrina: Rua Paranaguá, 300, Sala 5, CEP 86020-030 - Fone: 43 3039-0035 | Maringá: Av. Nóbrega, 968, Sala 3, CEP 87014-180 - Fone: 44 3262-5439 | Palo Branco: Rua Itabira, 1.804, CEP 85504-430 - Fone: 46 3025-2622



SUBCLÁUSULA QUINTA - 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.

SUBCLÁUSULA SEXTA – 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 resultantes desta situação.

SUBCLÁUSULA SÉTIMA – 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/fatura/recibo os tributos que eventualmente incidam sobre o valor dos aluguéis objeto deste Contrato.

CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA – Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a 12 (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.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA – 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, não sendo concedido o reajuste se o valor da locação ultrapassar o valor de mercado.

CLÁUSULA NONA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

Os recursos para a execução do objeto do presente contrato são oriundos do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do PARANÁ – CAU/PR.

A Dotação Orçamentária para suportar as despesas com a execução do contrato será oriunda do seguinte elemento: **Conta Contábil: 017.970.732-90 – Serviço de Locação de Imóvel / Centro de Custo: 4.02.13- Manutenção das Atividades Administrativas 2018 e Nota de Empenho XXXXXXXXXXXXXXXX.**

CLÁUSULA DÉCIMA – DA PUBLICAÇÃO

O LOCATÁRIO providenciará a publicação do presente contrato, em extrato, no Diário Oficial da União, conforme preceitua o artigo 21, parágrafo único da lei 8666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS PENALIDADES

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA - Em caso de descumprimento de qualquer prazo estabelecido neste instrumento, o LOCATÁRIO ficará sujeita à multa diária de 0,33% (trinta e três centésimos de ponto percentual) sobre o valor do contrato ao tempo da infração, conforme o caso, por dia de atraso injustificado, até o período máximo de 30 (trinta) dias. A partir de trinta dias do atraso, será cobrada multa no montante de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, conforme o caso, sem prejuízo das demais penalidades previstas nos artigos 86 a 88 da Lei 8666/93.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA – A desídia na regularização do fornecimento poderá ensejar, a critério do LOCATÁRIO, a rescisão do contrato, sem prejuízo das demais penalidades listadas no caput deste artigo.

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná.

Sede Av. Nossa Senhora da Luz, 2.530, CEP 80045-360 – Curitiba-PR. Fone: 41 3218-0200

Cascavel: Rua Manoel Ribas, 2.720. CEP 85810-170 - Fone: 45 3229-6546 | Londrina: Rua Paranaguá, 300, Sala 5, CEP 86020-030 - Fone: 43 3039-0035 |
Maringá: Av. Nóbrega, 968, Sala 3. CEP 87014-180 - Fone: 44 3262-5439 | Pato Branco: Rua Itabira, 1.804, CEP 85504-430 - Fone: 46 3025-2622



SUBCLÁUSULA TERCEIRA – As multas aplicadas em decorrência do presente contrato poderão ser descontadas do saldo havido pelo LOCADOR, junto ao LOCATÁRIO, conforme artigo 87, § 1º da Lei 8666/93;

SUBCLÁUSULA QUARTA – Quando inviáveis ou insuficientes as compensações previstas no parágrafo anterior, o LOCADOR será intimada a recolher o valor restante da multa apurada, no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da intimação, sob pena de cobrança judicial;

SUBCLÁUSULA QUINTA – A aplicação de qualquer penalidade é precedida de processo administrativo próprio, garantido o contraditório e ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA – A ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas nos artigos 77 e 78 da Lei 8665/93, assegurará ao LOCATÁRIO o direito de instaurar procedimento administrativo com vistas à rescisão do contrato, numa das formas previstas no artigo 79 e com consequências do artigo 80 do mesmo diploma legal.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA – 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.

SUBCLÁUSULA TERCEIRA – Caso, por razões de interesse público, devidamente justificada, nos termos do inciso XII do art. 78 da Lei 8666/93, 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.

SUBCLÁUSULA QUARTA – 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA – 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 art.35 da Lei nº 8.245/91 e o art. 578 do Código Civil.

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

SUBCLÁUSULA TERCEIRA – 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.



SUBCLÁUSULA QUARTA – O LOCATÁRIO pode sugerir ao LOCADOR o pagamento de indenização pelos danos e adaptações decorrentes do uso contínuo do imóvel, conforme previsto no art. 240 do Código Civil.

SUBCLÁUSULA QUINTA – O valor da indenização será fixado por mútuo acordo entre as partes, somente sendo aceito quando for clara a vantagem para a Administração Pública, e deverá utilizar como base ao menos 03 (três) orçamentos solicitados pelo LOCATÁRIO.

SUBCLÁUSULA SEXTA – A indenização será formalizada por meio de Termo de Cumprimento de Cláusula Contratual.

SUBCLÁUSULA SEXTA – O pagamento da indenização, a ser realizado por Transferência Bancária, quitará integralmente a obrigação que o LOCATÁRIO possui de restituir o imóvel no estado em que o recebeu.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA – Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245/91 e na Lei nº 8.666/93, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA – Durante a vigência deste contrato, não poderá o LOCATÁRIO, sem prévio consentimento do LOCADOR, autorizar o uso, emprestar ou sublocar, no todo ou em parte, o móvel objeto da presente sublocação a terceiros.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

O foro do presente contrato é Justiça Federal, Seção Judiciária de Curitiba/PR.

E por estarem de acordo, depois de lido e achado conforme, foi o presente Termo lavrado em 03 (três) vias de igual teor e forma e assinado pelas partes e testemunhas abaixo.

Curitiba, xx de xxxxxxxx de 2020.

Margareth Ziolla Menezes

Presidente do CAU/PR

Locatário

XXXXXXXXXXXX

Locador

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná.

Sede Av. Nossa Senhora da Luz, 2.530, CEP 80045-360 – Curitiba-PR. Fone: 41 3218-0200

Cascavel: Rua Manoel Ribas, 2.720, CEP 85810-170 - Fone: 45 3229-6546 | Londrina: Rua Paranaguá, 300, Sala 5, CEP 86020-030 - Fone: 43 3039-0035 |
Maringá: Av. Nóbrega, 968, Sala 3, CEP 87014-180 - Fone: 44 3262-5439 | Pato Branco: Rua Itabira, 1.804, CEP 85504-430 - Fone: 46 3025-2622



Testemunhas:

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

Assinatura:

Assinatura:

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná.

Sede Av. Nossa Senhora da Luz, 2.530, CEP 80045-360 – Curitiba-PR. Fone: 41 3218-0200

Cascavel: Rua Manoel Ribas, 2.720. CEP 85810-170 - Fone: 45 3229-6546 | Londrina: Rua Paranaguá, 300, Sala 5, CEP 86020-030 - Fone: 43 3039-0035 |
Maringá: Av. Nóbrega, 968, Sala 3. CEP 87014-180 - Fone: 44 3262-5439 | Pato Branco: Rua Itabira, 1.804, CEP 85504-430 - Fone: 46 3025-2622

**ANEXO IV – MODELO DE PROPOSTA****Fornecedor**

Nome _____
Endereço _____
Cidade/CEP _____
CNPJ/CPF _____
Conta Bancária _____ Agência _____

Dados do Imóvel

Localização do Imóvel:
Descrição do Imóvel (quantas salas, banheiros, estacionamento etc.)
Área construída:
Área total:
Área externa

Ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo do PARANÁ – CAU/PR – Curitiba/PR
Coleta de preços: Aluguel de imóvel para a nova sede do CAU/PR em Curitiba/PR

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	QUANTIDADE (MESES)	QUANTIDADE ANUAL	VALOR ESTIMADO	
				VALOR MENSAL (R\$)	VALOR ANUAL (R\$)
1.	Locação de Imóvel	36	12		
2.	Condomínio (se houver)	36	12		
3.	IPTU				
4.	Demais Encargos				

Validade da proposta: 30 dias

Curitiba, ____ de ____ de 2020.

Assinatura do Proprietário ou Procurador

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná.

Sede Av. Nossa Senhora da Luz, 2.530, CEP 80045-360 – Curitiba-PR. Fone: 41 3218-0200

Cascavel: Rua Manoel Ribas, 2.720, CEP 85810-170 - Fone: 45 3229-6546 | Londrina: Rua Paranaguá, 300, Sala 5, CEP 86020-030 - Fone: 43 3039-0035 |
Maringá: Av. Nóbrega, 968, Sala 3, CEP 87014-180 - Fone: 44 3262-5439 | Palo Branco: Rua Itabira, 1.804, CEP 85504-430 - Fone: 46 3025-2622

**ANEXO V****INFORMAÇÕES ESSENCIAIS DO IMÓVEL**

Nome do Empreendimento:

Localização:

Unidade/Andar Disponível:

Área Útil: (em m²)

Preço: (em R\$)

Valor do Condomínio (sem IPTU): (em R\$)

Serviços inclusos no valor do Condomínio:

Nome do Proprietário/Corretor:

Telefone (s) para Contato:

Outras Informações

Ar Condicionado: () Central () Split Duetado () Self Contained () Outro: _____

Sanitários: (quantidade por pavimento)

Copas: (quantidade por pavimento)

Vagas de Garagem: (número de vagas fixas + avulsas)

Quantidade de Elevadores:

Sistema de Controle de Acessos de Usuários: () Sim () Não

Sistema de Controle de Acessos de Visitantes com Identificação: () Sim () Não

Circuito Fechado de TV (CFTV): () Sim () Não

A edificação cumpre as exigências de acessibilidade (NBR 9050)? () Sim () Não

Orientação da maioria das aberturas em relação ao sol: () Norte () Sul () Leste () Oeste

Possui "Habite-se"? () Sim () Não

Curitiba, _____ de _____ de 2020.

Assinatura do Proprietário ou Procurador

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná.

Sede Av. Nossa Senhora da Luz, 2.530, CEP 80045-360 – Curitiba-PR. Fone: 41 3218-0200

Cascavel: Rua Manoel Ribas, 2.720, CEP 85810-170 - Fone: 45 3229-6546 | Londrina: Rua Paranaguá, 300, Sala 5, CEP 86020-030 - Fone: 43 3039-0035 |
Maringá: Av. Nóbrega 968, Sala 3, CEP 87014-180 - Fone: 44 3262-5439 | Pato Branco: Rua Itabira, 1.804, CEP 85504-430 - Fone: 46 3025-2622

CRONOGRAMA PREVISTO

Nº	Item	Data
01	Publicação do Edital do sitio eletrônico do CAU/PR.	18/12/2020
02	Recebimento das propostas.	05/01/2021
03	Avaliação das propostas pelos integrantes da Portaria nº 262/2020.	06/01/2021
04	Divulgação do resultado preliminar (classificação).	06/01/2021
05	Prazo para análise dos documentos pela comissão de licitação do CAU/PR.	19/01/2021
06	Parecer Jurídico.	20/01/2021
07	Publicação do resultado final.	20/01/2021

**Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná.**

Sede Av. Nossa Senhora da Luz, 2.530, CEP 80045-360 – Curitiba-PR. Fone: 41 3218-0200

Cascavel: Rua Manoel Ribas, 2.720, CEP 85810-170 - Fone: 45 3229-6546 | Londrina: Rua Paranaguá, 300, Sala 5, CEP 86020-030 - Fone: 43 3039-0035 | Maringá: Av. Nóbrega, 968, Sala 3, CEP 87014-180 - Fone: 44 3262-5439 | Pato Branco: Rua Itabira, 1.904, CEP 85504-430 - Fone: 46 3025-2622