

**EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O
CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO ACRE NO MUNICÍPIO DE RIO
BRANCO****EDITAL CHAMADA PÚBLICA - PROCESSO Nº 06/2022**

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Acre – CAU/AC, por meio da Comissão Permanente de Licitação, torna público para conhecimento dos interessados, que realizará **CHAMADA PÚBLICA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL**. O imóvel será destinado à instalação da sede, com o objetivo de Locação.

A presente Chamada Pública é regida, pela Lei Federal nº 8.666, de 21 junho de 1993, e suas demais alterações, Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

1 - REFERÊNCIAS

1.1. A presente licitação tem como fundamento a legislação acima citada, respeitando também os seguintes preceitos:

- a) Processo Administrativo nº 06/2022
- b) Modalidade: Chamada Pública para locação de imóvel

1.2. Integram este Edital os seguintes anexos:

- Anexo I - Especificação do Imóvel a ser locado;
- Anexo II - Termo de Referência;
- Anexo III - Modelo de Carta Credencial;
- Anexo IV - Modelo de Proposta Comercial;
- Anexo V - Minuta de Contrato Padrão

2 - OBJETO

2.1. O objeto da presente Chamada Pública é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** para atender a necessidade do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Acre, no município de Rio Branco, O imóvel será destinado à instalação da Sede do Conselho, de acordo com as características e condições estabelecidas neste edital e seus anexos.

2.2. O imóvel devesse ter área de trabalho adequada para os servidores, prestadores de serviços e conselheiros; atendimento ao público, espaço para reuniões e apoio ao arquiteto.

2.3. O imóvel deverá ter área mínima de aproximadamente 120m² funcional, conforme especificações no **Anexo I** deste edital.

3 - DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS

3.1. Os pedidos de esclarecimentos, referentes ao processo de chamamento, poderão ser realizados por qualquer pessoa, inclusive proponente, e deverão ser enviados, por escrito, por meio do e-mail: financeiro@cauac.gov.br.

**4 - DATA, LOCAL E HORA PARA RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS**

4.1 LOCAL: O(s) envelope(s) lacrado(s) e identificado(s) contendo os as propostas deverão ser entregues No Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Acre, situado na Rua Custódio Freire, 40 – Bosque, Rio Branco - AC.

4.2 PRAZO: A entrega dos documentos de participação ocorrerá até a data de: **29 de Abril de 2022.**

4.3 HORÁRIO: Das 09:00h às 11:30 horas (horário local).

4.4 FORMA: A Proposta deverá vir em envelope **lacrado** e conter ainda os seguintes dados: descrição do imóvel, localização, área física, planta baixa se houver, descritivo das instalações existentes com o máximo de informações possível e atender as exigências mínimas deste EDITAL.

4.5. Depois do prazo fixado não serão admitidos novos participantes, não sendo, portanto, recebidos novos envelopes, nem permitidas modificações ou acréscimos nos elementos em exame.

4.6. Os envelopes, contendo a documentação e o valor da proposta de aluguel, serão avaliados até às 10h do dia 06 de Maio de 2022, pelo Coordenador da CPL e sua Equipe de Apoio.

4.7.RESULTADO: Será disponibilizado no Portal da transparência e publicado na Imprensa Nacional.

5 - APRESENTAÇÕES DAS PROPOSTAS (ENVELOPE)

5.1. Os participantes deverão protocolar, até o dia e horário e no local definidos no item 4, a proposta de preços e a documentação, em 01 (um) envelope lacrado e rubricado, contendo na parte externa as seguintes informações:

AO CAU/AC — COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - CHAMADA
PÚBLICA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PROCESSO Nº 06/2022

ENVELOPE - DOCUMENTAÇÃO E PROPOSTA DE PREÇOS
PROPONENTE (NOME OU RAZÃO SOCIAL):

CNPJ/CPF Nº: _____

5.2 A abertura dos envelopes protocolados ocorrerá na data e horário estipulados no preâmbulo deste edital, em sessão pública que será devidamente registrada em ata.

5.3 O interessado deverá preencher o Formulário para apresentação da proposta de preço (modelo no Anexo II)

6 - DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

6.1. Poderão participar desta Chamada Pública pessoas físicas ou jurídicas interessadas, que atenderem a todas as exigências do Edital e de seus anexos, vedada a participação de pessoas ou empresas com impedimento legal:

- a) Declaradas inidôneas ou impedidas de licitar e contratar com a Administração Pública em geral;
- b) Pessoas Jurídicas sob processos de concordata, falência, concurso de credores, em dissolução ou liquidação, ou ainda as enquadradas no artigo 9º da Lei Federal nº 8.666/93.



7 - DA VALIDADE DAS PROPOSTAS

7.1. A validade da proposta de preços deverá ser de, no mínimo, **60 (sessenta) dias**, contados da data para a entrega da mesma, determinada neste **EDITAL**.

8 - DAS VISITAS E INFORMAÇÕES

8.1. O CAU/AC reserva-se o direito de visitar os imóveis ofertados ou solicitar informações complementares, devendo, para tanto, os interessados fazer constar da proposta telefone(s) e nome(s) da(s) pessoa(s) para contato e em condições de fornecer os elementos solicitados.

9 - DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS E CONVOCAÇÃO PARA ASSINATURA DO CONTRATO

9.1. O presente **EDITAL** não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

9.2. A classificação e seleção da melhor proposta, dentre as pré-qualificadas, levará em consideração, em especial, dentre critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pelo CAU/AC: a sua localização, as suas condições de acessibilidade, as condições das suas instalações elétricas, sanitárias e hidráulicas, as condições da sua estrutura física, o valor pretendido para a futura locação e o prazo de carência oferecido para realização dos reparos necessários, se for o caso.

9.3. SELEÇÃO DO IMÓVEL

Serão adotados como critérios para a seleção do imóvel, os seguintes fatores:

- a)** Localização: O imóvel deverá estar em via de acesso facilitada, de boa visibilidade e de acesso rápido a uma via principal.
- b)** Valor do aluguel: o valor deverá ser compatível com o praticado no mercado.
- c)** Qualidade do imóvel: estar em condições perfeitas de pintura de paredes e fachadas, pisos e revestimentos, telhados, além dos sistemas elétrico e hidráulico;
- d)** Segurança: possuir grades na edificação, o muro com altura suficiente para impedir acessos não autorizados ou com sistemas de segurança como, por exemplo: concertinas ou cercas eletrificadas.
- e)** Possuir mecanismos que possibilitem o acesso facilitado de pessoas com mobilidade reduzida às dependências do conselho;
- f)** Atender aos requisitos do **Anexo I** deste edital.
- g)** No caso de desistência da proposta classificada em primeiro lugar ou ainda, desclassificada por não atender as especificações do edital, será automaticamente avaliada a segunda melhor proposta, e assim sucessivamente se for o caso.
- h)** Não havendo mais propostas válidas, será realizada publicação de nova Chamada Pública.
- i)** Homologado o certame pela autoridade competente, o vencedor será convocado para assinar o contrato em até 10 (dez) dias após a publicação do resultado final, caso não o faça, incorrerá em sanções previstas neste edital.

**10 - DO PRAZO**

10.1. O contrato de aluguel terá vigência de 12 (doze) meses, contada a partir da sua assinatura, podendo ser renovado nas hipóteses previstas em Lei e conveniência das partes.

10.2. Assiste ao LOCATÁRIO o direito de rescindir livremente o Contrato, mesmo antes do término de sua vigência, sem que assista ao LOCADOR direito a percepção de qualquer multa ou cominação pelo não cumprimento do prazo contratual, cumprindo ao primeiro, comunicar ao segundo o interesse por eventual rescisão do Contrato, com antecedência de até 30 (trinta) dias.

11 - DO PREÇO E DO REAJUSTE

11.1. Os preços deverão ser expressos em reais e inclusos todos os tributos e/ou encargos sociais.

11.2. Fica ressalvada a possibilidade de alteração dos preços, caso ocorra o desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato, conforme disposto no Art. 65, alínea "d" da Lei Federal 8.666/93, desde que o Locador apresente requerimento perante a Administração do CAU/AC, com antecedência de 60 dias do término.

12 – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

12.1. Os recursos orçamentários para o cumprimento das obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO para o presente contrato correrão à conta da seguinte Dotação Orçamentária:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA
6.2.2.1.1.01.04.04.010

13 - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

13.1 – Obrigações da(o) Locatária(o):

- a) Pagar pontualmente o aluguel;
- b) Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- d) Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de quaisquer danos ou defeitos cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- f) Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
- g) Pagar as despesas relativas ao consumo de iptu, energia elétrica, gás, água e esgoto;
- h) Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;
- i) Pagar as despesas ordinárias entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel;
- j) Permitir a realização de reparos urgentes pelo locador, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

**13.2.** São obrigações do(a) Locador(a):

- a) Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- d) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;
- e) Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- f) Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

14 - DO PAGAMENTO

14.1. O pagamento do aluguel será efetivado na data posterior a mudança, em moeda corrente nacional, através de transferência em conta corrente em nome do LOCATÁRIO, e os demais pagamentos serão no vencimento de cada mês subsequente, devidamente atestado pelo representante da Administração.

14.2. Para fins de pagamento, quando se tratar de **pessoa jurídica**, a Fatura/Nota Fiscal deverá ser emitida obrigatoriamente com as mesmas informações, incluindo o CNPJ constante na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes e/ou contas de terceiros e/ou pessoa física. No caso de pessoa física será admitido Recibo.

15 - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. À licitante ou à Contratada que incorram nas faltas referidas nos artigos 81 a 85 da Lei Federal nº 8.666/93, bem como a licitante que, convocada dentro do prazo de validade de sua proposta, não assinar o contrato ou retirar instrumento equivalente aplicam-se, segundo a natureza e gravidade da falta, assegurados à ampla defesa e o contraditório, as sanções previstas nos artigos 86 a 88 da Lei Federal nº 8.666/93 ou em dispositivos de norma que vierem a substituí-la.

15.2. A inexecução contratual, inclusive por atraso injustificado na execução do contrato ou instrumento equivalente, sujeitará à Contratada, além das penalidades referidas no item anterior, a multa de mora, graduada de acordo com a gravidade da infração, obedecidos os seguintes limites máximos:

I - 10% (dez por cento) sobre o valor contratado, em caso de descumprimento total da obrigação, inclusive no caso de recusa do adjudicatário em firmar o contrato ou retirar a nota de empenho, dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da data de sua convocação;

II - 0,3% (três décimos por cento) ao dia, até o trigésimo dia de atraso na liberação do imóvel, sobre o valor do contrato;

III - 1% (um por cento) sobre o valor do contrato, por cada dia subsequente ao trigésimo de atraso na liberação do imóvel.

15.3. Antes da aplicação de qualquer penalidade serão garantidos à Contratada o contraditório e a ampla defesa. A multa será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Acre ou ainda, quando for o caso, cobrada judicialmente.

16 - DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

16.1. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades decorrentes de seus atos.

16.2. A fiscalização do contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação pelo



Fiscal do Contrato, designado para esta finalidade, observando-se o exato cumprimento de todas as condições decorrentes da execução do objeto, anotando, inclusive em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas com a execução do mesmo, determinando o que for necessário à regularização das falhas observadas, como prevê o § 1º do artigo 67 da Lei Federal 8.666/93.

16.3. O Fiscal do Contrato atestará mensalmente o uso do imóvel em conformidade com as cláusulas contratuais, providenciando a liquidação da despesa e liberação para pagamento.

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

16.5. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto contratado deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

16.6. Ficará responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução do contrato o servidor, designado pelo CAU/AC.

16.7. O gestor do contrato terá, entre outras, as seguintes atribuições:

- a) Solicitar à locadora todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;
- b) Comunicar à locadora o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;
- c) Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;
- d) Atestar os serviços e encaminhá-las à unidade competente para pagamento;
- e) Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade.

17 - DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

17.1. É facultado a qualquer cidadão impugnar por escrito o Edital em até 5 (cinco) dias após o lançamento da chamada pública, devendo protocolar seu requerimento no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Acre, endereçando sua manifestação à Comissão Permanente de Licitação que irá julgar a impugnação e responder ao proponente em até 2 (dois) dias.

17.2. Decairá do direito de impugnar os termos deste edital perante a Administração o proponente que não o fizer até o segundo dia que anteceder à data fixada para apresentação das propostas, apontando as falhas ou irregularidades que o viciaria, hipótese em que tal comunicação não terá efeito de recurso.

18 - DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

18.1. O proponente poderá interpor recurso contra o resultado preliminar deste Edital, no prazo de até 2 (dois) dias, a contar de sua publicação. O recurso deverá ser interposto, identificando o assunto, exclusivamente pelo e-mail: financeiro@cauac.gov.br

18.2. Os recursos interpostos fora do prazo serão negados.

19 - DA PUBLICIDADE E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. O presente edital e seus respectivos anexos estarão disponibilizados para download, em formato “pdf” (adobe acrobat), no sítio do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Acre (www.cauac.gov.br) através do Menu superior, na opção "[transparência](#)→ [portal da transparência](#)→ [Licitações](#)→ [Editais e Resultados](#)".

ANEXO I

**CHAMADA PÚBLICA - PROCESSO Nº06/2022****ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL A SER LOCADO**

ITEM	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	UNID.	VALOR MENSAL (R\$)
	Imóvel com área mínima construída de 120m ² , contendo: + <u>mínimo</u> de 4 salas de ao menos 12m ² . + <u>mínimo</u> de 1 sala com 20m ² . + <u>mínimo</u> de 2 banheiros, sendo 1 acessível. + Vaga de veículos que atendam os padrões do plano diretor. + Ao menos 4 das 5 salas com acessibilidade. + Local com fácil acesso e visibilidade.	MÊS	

**MODELO DE CARTA CREDENCIAL**

Ao
Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Acre
Comissão Permanente de Licitação
Ref.: Chamada Pública para locação de imóvel - Processo nº 06/2022

A empresa ou pessoa física _____, com endereço _____
_____, inscrita no CNPJ ou CPF sob o nº _____
_____, pelo seu representante legal abaixo assinado (no caso de
empresa), vem credenciar o(a) Sr.(a) _____, portador(a) do RG nº
_____, para, na qualidade de representante legal, entregar documentação e proposta de preços
do objeto do presente certame, instaurado pelo **CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO
ACRE**, na modalidade de **Edital de Chamada Pública para locação de imóvel - Processo nº 06/2022**,
que tem por objeto a locação de imóvel para funcionamento do CAU/AC, outorgando-lhe poderes em
nome da empresa ou pessoa física mencionada, podendo praticar os atos constantes do Edital supracitado.

Rio Branco - AC, em XX de XX de 2022.

Nome e Assinatura



ANEXO II

CHAMADA PÚBLICA - PROCESSO Nº06/2022

PROPOSTA DE PREÇOS

Ao
Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Acre
Comissão Permanente de Licitação
Ref.: Chamada Pública para locação de imóvel - Processo nº 06/2022

Prezados Senhores, pela presente submetemos à apreciação de V. S^a. a nossa proposta relativa à LOCAÇÃO DE IMÓVEL em epígrafe, declarando que o nosso imóvel está desimpedido e livre para ocupação imediata, pelo preço de R\$ _____ (_____ reais).

O imóvel possui a seguintes descrições:

Atenciosamente,

**ANEXO IV
CHAMADA PÚBLICA - PROCESSO Nº06/2022****MINUTA PADRÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Acre, autarquia federal, inscrita no CNPJ 14.794.749/0001-62, com sede na rua XXXXXXXXXXXXXXX por intermédio da sua presidente, xxxxxxxxxxx, brasileira, casada, arquiteta e urbanista, inscrita no RG xxxxx e CPF xxxxxxxxxxx-xx, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e _____ (nome, nacionalidade, estado civil, profissão) _____, residente e domiciliado na _____ (endereço completo) _____, inscrito no CPF/MF sob o nº _____, doravante denominado **LOCADOR**, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3º do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo nº 06/2022, parte integrante deste instrumento que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na _____ (rua, avenida, número, lote, edifício, bairro, distrito, município, estado), com inscrição municipal sob nº ____, com as seguintes características _____...

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para as novas dependências do **Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Acre**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Fica convencionado entre as partes que, o LOCATÁRIO não poderá alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, em qualquer tempo.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Quaisquer pedidos de modificações necessárias ao imóvel serão previamente analisados pelo LOCADOR, e somente serão efetivadas com autorizado e assinado pelo LOCADOR.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

3.1 - O prazo da presente locação é de xxx (xxx) meses, iniciando-se no ato deste contrato e cessando de pleno direito xxxx meses depois da assinatura deste, devendo desocupar o imóvel ora locado, em uma data estipulada, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade do órgão a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

**CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL**

4.1 - Tendo em vista a avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, levando em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em R\$ _____(valor por extenso).

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice XXXXXXXXX, a cada 12 meses

CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO

5.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência até o QUINTO dia útil de cada mês devidamente atestado pelo representante da Administração.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

É defeso ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O pagamento será realizado por meio de depósito em conta corrente em nome do Locatário.

CLÁUSULA SEXTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão conforme segue:

6.2.2.1.1.01.04.04.010

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 - O LOCADOR é obrigado a:

I – entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

IV – fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este, pagas, vedada a quitação genérica;

V – pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1- O LOCATÁRIO é obrigado a:

I – pagar pontualmente o aluguel;

II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja



reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

VI – entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;

VII – pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, água e esgoto e IPTU;

VIII – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que o mesmo pudesse vir a ser visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

IX – permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR.

CLÁUSULA NONA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

9.1 - Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

I - por mútuo acordo entre as partes;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

III – em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

IV – em virtude de desocupação ou incêndio.

PARÁGRAFO ÚNICO

Na hipótese de ser o locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS BENFEITORIAS

10.1 - O LOCATÁRIO poderá realizar no imóvel locado obras e benfeitorias necessárias para a execução da finalidade a ser atendida locação, sendo necessário prévio e expresse consentimento do LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O valor das benfeitorias úteis ou necessárias, sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito do LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

11.1 - Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO ÚNICO

O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO**

12.1 - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que, para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros, permanecerá vigente o presente contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA PUBLICIDADE

13.1 – o LOCATÁRIO providenciará a publicação oficial do extrato deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS ADITAMENTOS

14.1 – Renovação por tempo e toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

15.1 - Fica estabelecido o Foro de Rio Branco, Estado do Acre para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Rio Branco - AC, _____, _____, _____.

LOCADOR

LOCATÁRIO(A)

Testemunhas:

Nome _____

Nome _____

Nº CPF ou RG _____

Nº CPF ou RG _____