



## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

CT/0003/2016

**TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO E PAULO ROBERTO TATSUO SAKIMA.**

O **CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO**, com sede na Rua Estados Unidos, 889, Jardim América, São Paulo - SP, inscrito no CNPJ sob nº 43.060.078/0001-04, Inscrição Estadual Isenta, neste ato, representada por seu presidente, o Sr. **ROBERTO CARVALHO CARDOSO**, brasileiro, casado, Administrador, portador da cédula de identidade RG nº 2.514.967 e inscrito no CPF sob nº 008.853.558-49, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO**, e de outro lado, **PAULO ROBERTO TATSUO SAKIMA**, brasileiro, solteiro, cirurgião dentista, portador do RG nº 22.499.135-8, e CPF nº 136.437.948-19, residente e domiciliado em Ribeirão Preto – SP, Rua Eliseu Guilherme, nº 1.280, doravante designado **LOCADOR**, representado por **Serafini Abrão Decorações e Gestão Imobiliária Ltda**, CNPJ. 04.965.242/0001-70, através da Sra. Célia Maria Serafini Abrão, Creci 52680, RG. 4.112.443 SSP/SP, CPF. 019.772.148-60, com escritório na Av. Benedito Rodrigues Pinheiro, nº 187, Ribeirão Preto – SP, em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente **TERMO DE CONTRATO**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

### **1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel comercial de 64m<sup>2</sup>, com 1 vaga na garagem, situado na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, Conjunto 109, Edifício Office Tower, no Município de Ribeirão Preto - SP, para abrigar as instalações da Seccional do Conselho Regional de Administração de São Paulo.

### **2. CLAUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº



## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA**

#### **3.1. A LOCADORA obriga-se a:**

- 3.1.1.** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.1.2.** Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- 3.1.3.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4.** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6.** Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.7.** Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada à quitação genérica;
- 3.1.8.** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.9.** Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
  - 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;





## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

- 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;
- 3.1.10.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 3.1.11.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 3.1.12.** Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 3.1.13.** Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 3.1.14.** Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

### **4. CLAUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

#### **4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:**

- 4.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.1.2.** 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;
- 4.1.3.** 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;
- 4.1.4.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;





## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

- 4.1.5.** Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.6.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 4.1.7.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.1.8.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
- 4.1.9.** Entregar imediatamente à LOCADORA 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 à LOCATÁRIA;
- 4.1.10.** Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
- 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.





## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

- 4.1.10.1.** A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.
- 4.1.11.** Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 4.1.12.** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- 4.1.13.** Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 4.1.14.** As despesas ordinárias do condomínio serão pagas pelo Locatário, na forma estabelecida pela administração do edifício e diretamente a ela.
- 4.1.15.** Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

### **5. CLAUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

**5.1.** As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, 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.

**5.1.1.** A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

**5.2.** Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retirados pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

### **6. CLAUSULA SEXTA – DO VALOR DO ALUGUEL**

**6.1.** O valor do aluguel mensal é R\$ 2.000,00 (dois mil reais) e deverá ser pago até o dia 05 (cinco) de cada mês subsequente.





## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

**6.1.1.** O atraso no pagamento do aluguel mensal acarretará multa de 10% (dez por cento) incidentes sobre o valor do aluguel mensal, juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelo IGP-M/FGV.

### **7. CLAUSULA SETIMA – DO PAGAMENTO**

**7.1.** O pagamento somente será efetuado após o “atesto” feito pelo servidor competente, e mediante apresentação do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA até o quinto (05) dia de cada mês subsequente.

**7.2.** Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

**7.3.** Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará por de meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade das certidões:

7.3.1. Certidão Negativa de Débito do INSS (CND), devidamente atualizada;

7.3.2. Certidão de Regularidade do FGTS (CRF), devidamente atualizada;

7.3.3. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos da Lei 12.440/2011.

**7.4.** O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

### **8. CLAUSULA OITAVA – DA VIGENCIA E DA PRORROGAÇÃO**

**8.1.** O prazo de vigência do contrato será de 36 (trinta e seis) meses, com início na data de 01 de Março de 2016 e encerramento em 01 de Março de 2019, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo por interesse da Administração, ser prorrogado por sucessivos períodos.





## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

**8.2.** Segundo Orientação Normativa nº 6, de 01/04/2009, do Advogado-Geral da União, de caráter obrigatório a todos os órgãos jurídicos vinculados à Advocacia-Geral da União:

*"a vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993.*

### **9. CLAUSULA NONA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

**9.1.** Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

### **10. CLAUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE**

**10.1.** O aluguel mensal convencionado será reajustado automaticamente a cada 12 meses, aplicando-se o Índice Geral de Preços – Mercado - IGP- M (FGV) ou na falta deste, outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

**10.2.** Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

**10.3.** O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

### **11. CLAUSULA DECIMA PRIMEIRA – DOS RECURSOS ORÇAMENTARIOS**

**11.1.** As despesas com o serviço de que trata o objeto deste contrato está a cargo de elemento orçamentário próprio, qual seja: 6.2.2.1.1.01.04.03.004.003 – Locação de Bens Imóveis.

**11.2.** A despesa para os anos subsequentes será alocada a dotação orçamentaria prevista para o atendimento dessa finalidade.





## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

### **12. CLAUSULA DECIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO**

**12.1.** A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

**12.1.1.** O fiscal anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

**12.1.2.** As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

**12.1.3.** A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

### **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTEAÇÕES**

**13.1.** Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

### **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**14.1.** A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

**14.1.1.** A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

**14.2.** 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.

**14.2.1.** Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente à culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos







## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

regularmente comprovados que houver sofrido.

**14.2.2.** Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA 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 a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**14.2.2.1.** Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a **3 (três) vezes o valor mensal de aluguel**, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

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

**14.4.** O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

**14.5.** Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

**14.6.** O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

**14.6.1.** Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

**14.6.2.** Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

**14.6.3.** Indenizações e multas.

## **15. CLAUSULA DECIMA QUINTA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**15.1.** A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

**a.** Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem



## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

prejuízos significativos ao objeto da contratação;

**b. Multa:**

**b.1. Moratória de 0,05 % (por cento)** por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

**c. Compensatória de 10 % (por cento)** sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

**d. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o CRA - 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 a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

**15.1.1.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**15.2.** Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

**15.2.1.** tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

**15.2.2.** demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

**15.3.** A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

**15.4.** A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

**15.5.** As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

**15.6.** A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 ~~(Trinta)~~ dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.





## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

**15.7.** Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

**15.8.** Todas as multas que o Locatário der causa, serão por ele pagas, inclusive as que possam ser oriundas de retenção de avisos de lançamento de impostos, taxas e contribuições de melhoria.

### **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**16.1.** O auto de vistoria assinado neste ato pelo Locatário e anexado a esse contrato, obriga-o, quando finda a locação, a devolver o imóvel no mesmo estado em que foi por ele recebido, ressalvado os desgastes do tempo e uso normal da locação, aplicando-se a cláusula quinta para dirimir qualquer conflito resultante da vistoria.

**16.2.** A locação termina com a devolução das chaves, contra recibo de quitação fornecido pela administradora ou representante seu, devidamente autorizado, não se considerando como término o ato de abandono das chaves no local ou em qualquer outro lugar, nem a sua entrega a quem não seja o Locador, representado pela administradora, mediante o aludido recibo de quitação. O Locatário apresentará também, para findar a locação, os comprovantes de pagamento citados na Cláusula Décima Quarta.

**16.3.** O presente contrato-rege-se pela lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e pelas modificações trazidas pela lei 12.112/2009, vigente desde 25 de janeiro de 2010.

**16.4.** Caso haja prorrogação tácita da locação e os aluguéis não forem cobrados com o devido aumento, por lapso ou engano, não representará isso, de forma alguma, alteração da cláusula referente aos reajustes, devendo o Locatário pagar as diferenças tão logo estas lhe sejam devidamente quantificadas.

**16.5.** Caso o imóvel venha a ser posto à venda, o Locatário permitirá, por escrito, que os interessados na compra o visitem em dia e hora previamente agendados, sob pena de multa no valor de 1 aluguel vigente à época.

**16.6.** Preservando-se a prioridade e o direito de preferência de compra ao Locatário, pelo valor e condições propostas pelo proprietário do imóvel, resta claro que este contrato deverá ser respeitado e cumprido até seu término pelos terceiros adquirentes. O direito de preferência do Locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

**16.7.** O Locatário compromete-se a contratar seguro do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias da assinatura deste contrato, seguro este obrigatório, abrangendo na apólice cobertura contra incêndio, vendaval, danos elétricos, fogo, enchente, no mínimo. O valor segurado deve ser de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

### **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DOS CASOS OMISSOS**

**17.1.** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas





## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

### 18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

**18.1.** É competente o Foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas, porventura oriundas do presente Contrato.

**18.2.** E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Ribeirão Preto, 19 de Fevereiro de 2016.

**CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO**

Adm. Roberto Carvalho Cardoso

CRA-SP nº 000097

Presidente

*Paulo Roberto Tatsu Sakima*

**PAULO ROBERTO TATSUO SAKIMA**

**P/P Serafini Abrão Decorações e Gestão Imobiliária Ltda**

Representante Legal: Célia Maria Serafini Abrão

*na impedimento Kátia Alessandra Romo Puchesi*  
CPF: 321.088.028-00

#### TESTEMUNHAS:

Assinatura:

Nome: *GUSTAVO GUILHERME GONZAGA*

RG: *30.402.574-4*

CPF: *369.488.848-90*

Assinatura:

Nome: *Fátima*

RG: *27114577-8*

CPF: *217847158-75*

*H. Amorim*