



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA**

**Supervisão de Gestão de Contratos**

Rua Libero Badaró, 425, 27º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01009-000

Telefone: 2075-7253

### **TERMO DE CONTRATO Nº 61/SMIT/2023**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRONICO Nº**  
6023.2023/0001361-3

**INEXIGIBILIDADE:** ART. 74, V

**OBJETO CONTRATUAL:** CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO PARA INSTALAÇÃO DEFINITIVA DA **UNIDADE CAMPO LIMPO** DO PROGRAMA DESCOMPLICA SP, GERIDA PELA COORDENADORIA DE ATENDIMENTO PRESENCIAL DA SECRETARIA MUNICIPAL DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA DA PREFEITURA DE SÃO PAULO.

**LOCATÁRIA:** SECRETARIA MUNICIPAL DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA - SMIT

**LOCADORA:** ARICANDUVA S.A. | CNPJ Nº  
60.434.883/0001-70

**GESTORA:** ARIBISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A | CNPJ Nº 58.454.208/0001-60

**VALOR DO ALUGUEL INICIAL/MENSAL:** R\$  
63.232,52 (sessenta e três mil, duzentos e trinta e dois reais e cinquenta e dois centavos)

**VALOR INICIAL DO CONDOMÍNIO/MENSAL:** R\$  
36.480,30 (trinta e seis mil, quatrocentos e oitenta

reais e trinta centavos)

**VALOR INICIAL DO IPTU |MENSAR\$ 10.944,09**  
(dez mil, novecentos e quarenta e quatro reais e nove centavos)

**DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA Nº**  
23.10.04.126.3011.2403.3.3.90.39.00.00.1.500.9001

**CONTA BANCÁRIA PARA DEPÓSITO** BANCO DO  
BRASIL 001|AGÊNCIA Nº 4328-1| CONTA CORRENTE  
Nº 9356-4

**PRAZO DE LOCAÇÃO** 10 (DEZ) ANOS, RENOVÁVEIS  
NAS HIPÓTESES E CONDIÇÕES LEGAIS.

**NOTA DE EMPENHO** 99.598/2023, 99.599/2023 e  
99.600/2023

O **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º **46.392.163/0001-68**, situada na Rua Líbero Badaró, 425 - 34º andar – Centro – CEP: 01009-000 – São Paulo/SP, neste ato representado pelo Chefe de Gabinete, **ROGER WILLIANS DA FONSECA**, conforme delegação de competência atribuída pela Portaria SMIT n.º 67, de 28 de agosto de 2018, doravante designada simplesmente **LOCATÁRIA**, e de outro, a **PROPRIETÁRIA, ARICANDUVA S/A** inscrita no CNPJ nº **60.434.883/0001-70**, neste ato representada pelo Sr. **RICARDO DE BARROS SAAD** brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3.370.388 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n.º 819.104.018-20, e pela Sra. **MARISA DE BARROS SAAD**, brasileira, solteira, médica veterinária, portadora da cédula de identidade RG nº 3.468.018-4 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 041.470.088-, e a empresa que atuará como **GESTORA** da locação, a **ARIBISA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ nº **58.454.208/0001-60**, neste ato representada pelo Sr. **RICARDO DE BARROS SAAD** brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG n.º **3.3\*\*.\*\*8 - SSP/SP** e inscrito no CPF/MF sob n.º **819.\*\*\*.\*\*\*-20**, e pela Sra. **MARISA DE BARROS SAAD**, brasileira, solteira, médica veterinária, portadora da cédula de identidade RG nº **3.4\*\*.\*\*8-4 SSP/SP**, inscrita no CPF/ME sob o nº **041.\*\*\*.\*\*\*-01**, doravante ambos simplesmente designados **LOCADOR**, nos termos da autorização contida do processo citado na epígrafe, têm entre si, justo e acordado o presente contrato, que se regerá pela Lei Federal nº 14.133/2021 e pelo Decreto Municipal 62.100/2022, demais legislação pertinente e na conformidade das condições e cláusulas que seguem:

## **1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO CONTRATUAL E SEUS ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS**

1.1. O presente contrato tem como objeto a locação de espaço para instalação definitiva da unidade Campo Limpo do Programa Descomplica SP, gerida pela Coordenadoria de Atendimento Presencial da Secretaria Municipal de Inovação e Tecnologia da Prefeitura de São Paulo, conforme especificações e demais condições estabelecidas na **Proposta Comercial e demais elementos apresentados no processo administrativo**, parte integrante deste instrumento.

1.1.1. O imóvel destina-se à instalação e operação definitiva da **Unidade Campo Limpo** do Programa Descomplica SP, podendo eventualmente, ser utilizado por outra unidade da Administração Municipal, desde que haja comunicação prévia e expressa ao **LOCADOR**, para que possa ser verificada a necessidade de elaboração de aditamento ao presente Contrato, para estabelecer as unidades da Administração que utilizarão o imóvel, bem como demais condições comerciais pactuadas.

ITEM	QUANTIDADE
ALUGUEL 1º ANDAR	1216.01 m <sup>2</sup>
<b>ENDEREÇO DO ESPAÇO</b>	
Avenida Giovanni Gronchi nº 7.143 – Vila Andrade – São Paulo/SP – CEP: 05724-005	

1.2. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.2.1. A Proposta de Preços do **LOCADOR**;

1.2.2. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

1.3. Ficam também fazendo parte deste Contrato, mediante termo aditivo, quaisquer modificações que venham a ocorrer.

## **2. CLAUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO**

2.1. O presente contrato vigorará pelo prazo de **10 (dez) anos**, contados a partir da data de sua assinatura, prorrogáveis nos termos da Lei.

2.1.1. A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado.

2.2. O presente contrato poderá ser prorrogado, por 30 (trinta) dias, mantidas todas as suas cláusulas e condições, se o **LOCADOR** não manifestar, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sua intenção de por fim à locação.

2.2.1. Não obstante o prazo estipulado no **subitem 2.1**, a vigência contratual nos exercícios subsequentes ao da assinatura do contrato estará sujeita à condição resolutiva, consubstanciada na existência de recursos aprovados nas respectivas Leis Orçamentárias de cada exercício, para atender as respectivas despesas.

2.3. A não prorrogação do prazo de vigência contratual, por conveniência da Administração, não gerará ao **LOCADOR** o direito a qualquer espécie de indenização, salvo eventuais danos causados pela **LOCATÁRIA**, durante o período locatício, e/ou descumprimento de eventuais obrigações contratuais.

## **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO LOCAL DO IMÓVEL LOCADO**

3.1. O imóvel locado corresponde ao endereço **Avenida Giovanni Gronchi, 7.143, 1º andar (área de 1216.01 m²) – Vila Andrade – São Paulo/SP – CEP: 05724-005.**

#### 4. **CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO CONTRATO, DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS E DO PAGAMENTO**

4.1. Os valores iniciais correspondentes à locação, considerará a composição de itens e valores apresentados na tabela abaixo:

ENDEREÇO DO ESPAÇO			
Avenida Giovanni Gronchi nº 7.143, 1º Andar – Vila Andrade – São Paulo/SP – CEP nº 05724-005			
ITEM	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR MENSAL
ALUGUEL 1º ANDAR	1216.01 M²	R\$ 52,00 M²	R\$ 63.232,52
Condomínio	1216.01 M²	R\$ 30,00 M²	R\$ 36.480,30
IPTU	1216.01 M²	R\$ 9,00 M²	R\$ 10.944,09

4.2. As despesas de energia elétrica, água e esgoto, recarga de extintores, IPTU, despesas condominiais e seguro predial deverão ser pagos ao **LOCADOR** à título de **reembolso**, em conjunto com o pagamento do aluguel do mês a que se referirem, mediante a apresentação da solicitação de requerimento de reembolso, acompanhado de comprovante de pagamento da despesa e apresentação da(s) Fatura(s) e/ou Nota(s) Fiscal(is), Apólices à **LOCATÁRIA**.

4.2.1. Além do aluguel fixado, pagará a **LOCATÁRIA** ao **LOCADOR**, a título de reembolso, enquanto durar a locação, os impostos e taxas que incidem ou vierem a incidir sobre o imóvel locado, bem como as despesas com conservação e manutenção de elevadores, de bombas hidráulicas, do sistema de alarme contra incêndio e da iluminação de emergência, seguro contra fogo, nos termos das **cláusulas 4.2.2 e 4.2.2.1**, a despesa anual com a recarga de extintores de incêndio do imóvel e as despesas de água e esgoto, energia, condomínio, e demais despesas condominiais conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 8.245/91, no mês a que se referirem.

4.2.2. As Partes têm ciência de que o Locatário não utilizará os insumos disponibilizados pelo Locador nos imóveis objetos deste Contrato, incluindo, mas não se limitando ao papel higiênico, papel toalha, copos, toalhas. Porém, se ao longo da vigência da presente Locação, o Locatário vier a utilizar os insumos ora mencionados, este, desde já, fica ciente de que realizará o reembolso mensal ao Locador, relativo aos insumos utilizados e repostos.

4.2.3. O **LOCADOR** efetuará anualmente o seguro contra fogo, submetendo à prévia aprovação da **LOCATÁRIA** o valor do prêmio respectivo.

4.2.3.1. O **LOCADOR** apresentará à **LOCATÁRIA** a apólice do seguro contratado no prazo de **30 (trinta) dias** contados da assinatura do presente Contrato.

4.2.3.2. É facultado à **LOCATÁRIA** a contratação de seguro patrimonial de seus pertences, de modo que, o **LOCADOR** não será responsável por perda, furto/roubo e/ou extravio dos objetos e equipamentos da **LOCATÁRIA**.

4.3. As despesas correspondentes da presente contratação onerarão a Dotação Orçamentária de n.º **23.10.04.126.3011.2403.3.3.90.39.00.00.1.500.9001** do orçamento vigente.

4.4. Autorizada a despesa total, considerado todo o prazo contratual, deverão ser emitidas as competentes notas de empenho complementares oportunamente, em observância ao princípio da anualidade orçamentária, onerando, no próximo exercício dotação apropriada para cobertura das despesas.

4.5. O aluguel e o reembolso das despesas indicadas nas cláusulas **4.2, 4.2.1, e 4.2.2** acima serão pagos, até o **10º (décimo) dia útil** seguinte ao mês da locação mediante apresentação do Requerimento emitido pelo **LOCADOR** à **LOCATÁRIA**, através de depósito em conta corrente bancária mencionada no Preâmbulo ou que vier a ser indicada por escrito pelo **LOCADOR**.

4.5.1. Para cumprimento ao disposto no item **4.5**, o **LOCADOR** deverá enviar o requerimento de recebimento de aluguel até o **3º (terceiro) dia útil** de cada mês.

4.6. O pagamento será efetuado por crédito em conta corrente no Banco do Brasil S/A, nos termos do disposto no Decreto Municipal nº 51.197/2010.

4.6.1. Caso venha a ocorrer atraso no pagamento dos valores devidos, por culpa exclusiva da Administração, a Contratada terá direito à aplicação de compensação financeira, nos termos da Portaria SF nº 05, de 05/01/2012, conforme item 4.6.2, deste contrato.

4.6.2. Para fins de cálculo da compensação financeira, o valor do principal devido será reajustado utilizando-se o índice oficial de remuneração básica da caderneta de poupança e de juros simples no mesmo percentual de juros incidentes sobre a caderneta de poupança para fins de compensação da mora ( TR + 0,5% “pro-rata tempore”), observando-se, para tanto, o período correspondente à data prevista para o pagamento e aquela data em que o pagamento efetivamente ocorreu.

4.6.3. O recebimento pelo **LOCADOR** de valor inferior ao valor devido pela **LOCATÁRIA** não significa novação deste Contrato, tampouco liberação da obrigação decorrente da mora, assim como o recebimento de qualquer valor de aluguel vencido não caracteriza a quitação de valores anteriores e que estejam eventualmente em aberto.

4.6.4. O setor competente para proceder o pagamento deve verificar se a Nota Fiscal/Fatura ou Requerimento apresentados expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

a) o prazo de validade;

b) a data da emissão;

- c) os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

4.6.5. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura ou Requerimento, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que o **LOCADOR** providencie as medidas saneadoras. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a **LOCATÁRIA**;

4.6.6. A Nota Fiscal/ Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021 e Portaria SF nº 170/2020.

4.6.7. Previamente à emissão de Nota de Empenho e a cada pagamento, a Administração deverá verificar ocorrências impeditivas.

4.6.8. Constatando-se, a situação de irregularidade do **LOCADOR**, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério da **LOCATÁRIA**.

4.6.9. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a **LOCATÁRIA** deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do **LOCADOR**, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

4.6.10. Persistindo a irregularidade, a **LOCATÁRIA** deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao **LOCADOR** a ampla defesa.

4.6.11. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o **LOCADOR** não regularize sua situação.

4.6.12. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, se for o caso.

4.6.12.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, no pagamento serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

## 5. **CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE E DA REPACTUAÇÃO**

5.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data da Proposta apresentada no processo em epígrafe.

5.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido da **CONTRATADA**, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pela **CONTRATANTE**, com interpretação dada pela Portaria da Secretaria Municipal da Fazenda - SF Nº 389 de 18 de dezembro de 2017, ou seja, aplicação do **Índice de Preços ao Consumidor – IPC**, apurado pela **Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE**, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

5.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

5.4. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

5.5. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

5.6. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

5.7. O reajuste poderá ser realizado por apostilamento.

5.8. Os pedidos de repactuação serão analisados no prazo de **45 (quarenta e cinco) dias**, observado o procedimento previsto nos arts. 129 a 137 do Decreto Municipal nº 62.100 de 27 de dezembro de 2022.

5.9. Será aplicada compensação financeira, nos termos da Portaria SF nº 05, de 05 de janeiro de 2012, quando houver atraso no pagamento dos valores devidos, por culpa exclusiva da **LOCATÁRIA**, observada a necessidade de se apurar a responsabilidade do servidor que deu causa ao atraso no pagamento, nos termos legais.

5.10. As hipóteses excepcionais ou de revisão de preços serão tratadas de acordo com a legislação vigente e exigirão detida análise econômica para avaliação de eventual desequilíbrio econômico-financeiro do contrato.

5.11. Fica ressalvada a possibilidade de alteração da metodologia de reajuste, atualização ou compensação financeira desde que sobrevenham normas federais e/ou municipais que as autorizem.

## 6. **CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

6.1. São obrigações da **LOCATÁRIA**:

6.1.1. Exigir do **LOCADOR**, a qualquer tempo, a comprovação das condições requeridas para a contratação;

- 6.1.2. Indicar e formalizar o(s) responsável(is) pela fiscalização do contrato, a quem competirá o acompanhamento da referida contratação, nos termos do Decreto Municipal nº 54.873/2014;
- 6.1.3. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo **LOCADOR**, de acordo com o contrato e seus anexos;
- 6.1.4. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo **LOCADOR**;
- 6.1.5. Efetuar o pagamento ao **LOCADOR** do valor correspondente a locação, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato;
- 6.1.6. Aplicar ao **LOCADOR** sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do Contrato;
- 6.1.7. A **LOCATÁRIA** deverá preservar o imóvel durante toda a execução do contrato.
- 6.1.8. Devolver o imóvel ao **LOCADOR** nas condições em que foi recebido, salvo os desgastes naturais do uso normal, e ressalvada as hipóteses previstas na cláusula **13.2**.
- 6.1.9. Observar as obrigações previstas no Art. 23º da Lei nº 8.245/1991.
- 6.1.10. A **LOCATÁRIA** desenvolverá a sua atividade no Imóvel por sua conta e risco, ficando obrigada à obtenção das licenças que forem dela exigidas relativas às suas atividades, bem como responsável, ainda, por eventuais descumprimentos das leis vigentes aplicáveis à sua atividade e das normas estabelecidas na Convenção do Condomínio e de vizinhança a partir da efetiva posse do Imóvel.

## 7. **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

- 7.1. Compete ao **LOCADOR**:
- 7.1.1. Comunicar à **LOCATÁRIA** toda e qualquer alteração nos dados cadastrais, para atualização, sendo sua obrigação manter, durante a vigência do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação que o precedeu;
- 7.1.2. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior (art. 137, II) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;
- 7.1.3. O **LOCADOR** deverá preservar e cobrir, móveis, pisos, equipamentos, tubulações externas ou demais equipamentos durante as manutenções que por ventura venham a ocorrer por sua conta durante o período de locação do imóvel.
- 7.1.4. Responsabilizar-se pelos vícios e danos causados à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pela **LOCATÁRIA**, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos;



7.1.5. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

7.1.6. Realizar o pagamento das despesas previstas neste contrato, em estrita conformidade com seus vencimentos, para que sejam reembolsadas pela **LOCATÁRIA** conforme processo legal.

7.1.7. Efetuar anualmente o seguro contra fogo do imóvel locado, submetendo à prévia aprovação da **LOCATÁRIA** o valor do prêmio respectivo, o reembolso será efetuado pela **LOCATÁRIA** mediante exibição da apólice e recibos produzidos e o valor apurado pela **LOCATÁRIA** em pesquisa de mercado.

7.1.8. Observar as obrigações previstas no Art. 22º da Lei nº 8.245/1991.

## 8. **CLÁUSULA OITAVA – DAS GARANTIA CONTRATUAL E DE EXECUÇÃO**

8.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

## 9. **CLÁUSULA NONA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

9.1. Fica estipulada a multa contratual equivalente a 03 (três) alugueres em vigor por ocasião da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula do presente contrato.

9.2. Fica estipulada multa contratual (não cumulativa com a cláusula 9.1.) por ocasião da rescisão antecipada do contrato, caso o Locatário realize a devolução do Imóvel ou o Locador realize a venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do Imóvel, nos seguintes termos:

9.2.1. do 1º ao 5º ano: multa de 3 (três) alugueres, integrais, vigentes à época da rescisão;

9.2.2. do 6º ao 10º ano: multa de 3 (três) alugueres, proporcionais ao tempo restante do contrato.

## 10. **CLÁUSULA DÉCIMA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

10.1. Constituem motivos para rescisão contratual as hipóteses previstas no art. 137º da Lei Federal nº 14.133/2021, que podem ocorrer conforme estipulado nos artigos 138º e 139º da mesma Lei.

10.2. Fica reservado à **LOCATÁRIA** o direito de rescindir a locação nos casos de incêndio ou desmoronamento que impossibilitem a sua ocupação, de desapropriação ou inadimplemento contratual pelo **LOCADOR**.

## 11. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ANTICORRUPÇÃO**

11.1. Conforme disposto no Decreto 44.279/03, com a redação que lhe atribuiu o Decreto Municipal nº 56.633/2015, para a execução deste contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

## 12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

12.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

12.2. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

## 13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Incumbirá à **LOCATÁRIA** providenciar a publicação deste instrumento nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133/21.

13.2. Fica ajustado que as Partes realizarão vistoria inicial no Imóvel, para fins de comprovação do estado de conservação que o Imóvel está sendo entregue à **LOCATÁRIA**, de modo que o Laudo de Vistoria escrito e fotográfico fará parte do presente Contrato como se aqui estivesse transcrito. Ainda, fica ajustado que a **LOCATÁRIA** realizará, exclusivamente a suas expensas, reformas e benfeitorias no Imóvel, que já foram aprovadas pelo **LOCADOR**, conforme projeto anexado ao presente Contrato (Anexo 1), de modo que, após a conclusão das mesmas, a **LOCATÁRIA** deverá comunicar expressamente ao **LOCADOR**, ficando este autorizado a visitar o Imóvel, para fins de constatação das reformas e benfeitorias realizadas.

13.3. A **LOCATÁRIA**, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer, no imóvel locado, desde que aprovado de forma prévia e expressa pela **LOCADOR**, outras alterações ou benfeitorias que tiver por necessárias aos seus serviços, além das que serão realizadas conforme previsto na cláusula 13.2.

13.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao **LOCADOR** no mesmo estado de conservação em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, e com as reformas e benfeitorias realizadas no Imóvel expressamente aprovadas pelo **LOCADOR** salvo os desgastes naturais do uso normal, sob pena dos aluguéis e demais encargos continuarem a correr por conta da **LOCATÁRIA**, até que fiquem satisfeitas as condições de devolução do Imóvel.

13.4.1. Todas as benfeitorias introduzidas no imóvel locado, prévia e expressa concordância do **LOCADOR**, ficarão incorporadas ao imóvel finda a locação, eximindo o **LOCADOR** do pagamento de qualquer indenização, bem como não ensejando à **LOCATÁRIA** o direito de retenção.

13.4.2. A **LOCATÁRIA** ficará também responsável por regularizar, perante os órgãos competentes,

as reformas e/ou benfeitorias realizadas, observada a necessidade de aprovação prévia e expressa do **LOCADOR**.

13.5. A **LOCATÁRIA** faculta ao **LOCADOR** examinar ou vistoriar o prédio locado, respeitadas as limitações legais e as peculiaridades do uso.

13.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao **LOCADOR** nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, conforme Laudo de Vistoria escrito e fotográfico, que passa a fazer parte integrante do presente Contrato como se aqui estivesse transcrito, salvo os desgastes naturais do uso normal, e observada a cláusula **13.3**, sob pena dos aluguéis e demais encargos continuarem a correr por conta da **LOCATÁRIA**, até que fiquem satisfeitas as condições de devolução do Imóvel.

13.7. Rescindido ou distratado o presente Contrato, independentemente do motivo que lhe tenha dado causa, as Partes elaborarão vistoria de saída, com antecedência de 30 (trinta) dias da data estimada para a restituição do Imóvel, para os fins da Cláusula **13.5**. Em complemento ao quanto será disposto no laudo de vistoria de saída, fica desde já previsto que a **LOCATÁRIA** deverá devolver o Imóvel ao **LOCADOR** nas condições estabelecidas acima.

13.8. Em caso de alienação do Imóvel deverá ser respeitado o direito de preferência da **LOCATÁRIA**, que terá o prazo de 30 (trinta) dias para apresentar, por escrito, a sua proposta de aquisição após a comunicação do **LOCADOR** quanto ao recebimento de proposta de aquisição por parte de terceiro. Caso a **LOCATÁRIA** não exerça o direito de preferência, deverá permitir a visita no Imóvel por terceiros interessados na aquisição, mediante combinação prévia de data e horário com o **LOCADOR**.

13.9. É vedada a sublocação e/ou a cessão parcial ou integral do presente Contrato sem a prévia e expressa autorização por escrito do **LOCADOR**.

13.10. Todas as comunicações, avisos ou pedidos, sempre por escrito, concernentes ao cumprimento do presente contrato, serão dirigidos aos seguintes endereços:

**CONTRATANTE:** Rua Líbero Badaró, 425 - 34º andar – Centro – CEP: 01009-000 – São Paulo/SP;

**CONTRATADA:** Avenida Morumbi, 2364 – Sala 02 – CEP 05.606-200 – Morumbi – São Paulo/SP.

13.10.1. As comunicações também poderão ser encaminhadas aos endereços eletrônicos dos servidores responsáveis pela Gestão e Fiscalização do Contrato, nomeados por meio de Despacho Autorizatório publicado no Diário Oficial.

#### 14. **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO**

14.1. Fica eleito o foro desta Comarca para todo e qualquer procedimento judicial oriundo deste Contrato, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem de acordo, depois de lido e achado conforme, foi o presente contrato

assinado pelas partes, juntamente com as testemunhas abaixo indicadas.

**ROGER WILLIANS DA FONSECA**  
Chefe de Gabinete  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA**  
**CONTRATANTE | LOCATÁRIA**

**RICARDO DE BARROS SAAD**  
Representante Legal |  
**ARIBISA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A**  
**ARICANDUVA S/A**  
**CONTRATADA | GESTORA**

**MARISA DE BARROS SAAD**  
Representante Legal |  
**ARIBISA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A**  
**ARICANDUVA S/A**  
**CONTRATADA | GESTORA**

**Testemunhas:**

**Nome:** Thamires Lopes S. Pereira  
**RF:** 851.020-2

**Nome:** Juliana Mourão Silva Cutolo Frateschi  
**RF:** 782.218-9



**Roger Willians da Fonseca**  
**Chefe de Gabinete**  
Em 24/10/2023, às 11:38.



**Thamires Lopes Soares da Silva**  
**Diretor(a) I**  
Em 24/10/2023, às 12:37.



**Juliana Mourão Silva Cutolo Frateschi**  
**Diretor(a) de Departamento Técnico**  
Em 24/10/2023, às 12:53.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **092179077** e o código CRC **CE83455C**.

---

## Termo de Contrato nº 61 SMITI 2023 pdf

Código do documento f4589a19-f242-4686-8844-247d8c9275de



### Assinaturas



MARISA DE BARROS SAAD:04147008801

Certificado Digital

bandmar@terra.com.br

Assinou



RICARDO DE BARROS SAAD:81910401820

Certificado Digital

rbsaad@sercom.com.br

Assinou

### Eventos do documento

#### 26 Oct 2023, 16:46:02

Documento f4589a19-f242-4686-8844-247d8c9275de **criado** por GABRIEL DI FRANCO HEITOR (c1ba6021-8fa1-480a-a42c-bc2867630d94). Email:gheitor@tmmadvogados.com.br. - DATE\_ATOM: 2023-10-26T16:46:02-03:00

#### 26 Oct 2023, 16:47:25

Assinaturas **iniciadas** por GABRIEL DI FRANCO HEITOR (c1ba6021-8fa1-480a-a42c-bc2867630d94). Email:gheitor@tmmadvogados.com.br. - DATE\_ATOM: 2023-10-26T16:47:25-03:00

#### 27 Oct 2023, 11:51:59

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - RICARDO DE BARROS SAAD:81910401820 **Assinou**  
Email: rbsaad@sercom.com.br. IP: 201.182.52.7 (201.182.52.7 porta: 20352). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A1,CN=RICARDO DE BARROS SAAD:81910401820. - DATE\_ATOM: 2023-10-27T11:51:59-03:00

#### 29 Oct 2023, 17:44:42

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - MARISA DE BARROS SAAD:04147008801 **Assinou**  
Email: bandmar@terra.com.br. IP: 189.33.67.64 (bd214340.virtua.com.br porta: 21750). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC DIGITAL MAIS,OU=AC DIGITAL MULTIPLA G1,OU=A1,CN=MARISA DE BARROS SAAD:04147008801. - DATE\_ATOM: 2023-10-29T17:44:42-03:00

### Hash do documento original

(SHA256):514e825ba5b0e9496169422ef9ff81f3804a5bc130359723e8e85130adff8d05

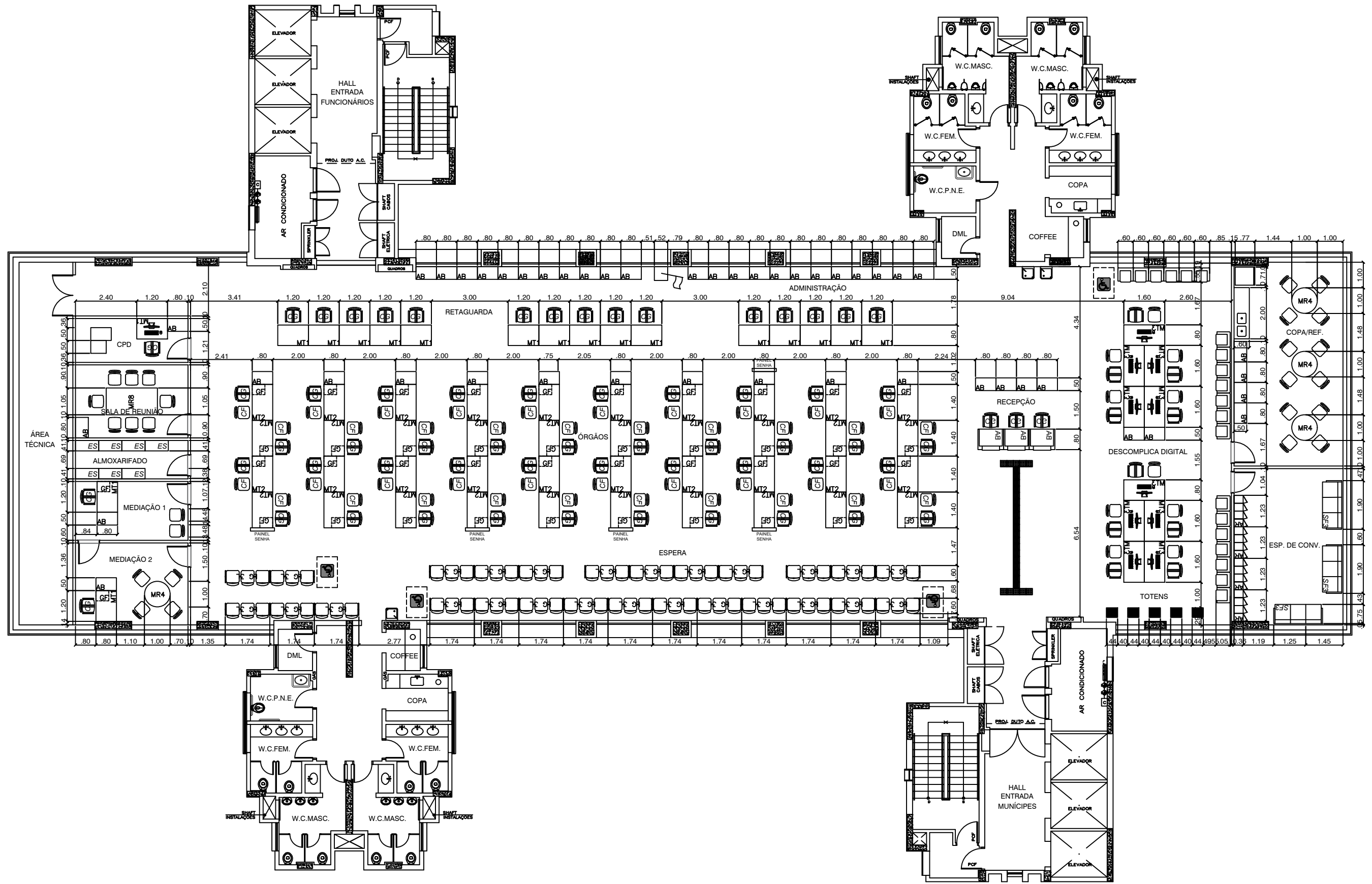
(SHA512):79a42aa72b268fa1de775c05c71bc416c27be37be3b0d58e2bff53b4a51b4d45090d63d83361b3042d48a8583c01c46f2cc52b3501e283308a2f469a60807329



Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**

**ANEXO I – PROJETO  
APROVADO**



ESTE DOCUMENTO É PROPRIEDADE DA SECRETARIA DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA. NÃO PODENDO SER REPRODUZIDO E/OU REVELADO NO TODO OU EM PARTE SEM A SUA AUTORIZAÇÃO.

SECRETARIA DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA  
 Rua Líbero Badaró, 425, 34º andar - CEP: 01010-001  
 Centro - São Paulo - SP

**CAMPO LIMPO**  
 LAYOUT COM MEDIDAS  
 PROJETO BÁSICO

RESPONSÁVEIS PELO DESENHO: \_\_\_\_\_  
 SUPERVISOR: \_\_\_\_\_  
 OBRA: \_\_\_\_\_  
 DATA: \_\_\_\_\_

REVISÃO: 01  
 ESCALA: 1:150  
 DESENHO: 01

**FOLHA**  
**02/09**

CONFERIR MEDIDAS NA OBRA E EM CASO DE DÚVIDA, CONSULTAR O ARQUITETO, ANTES, DA EXECUÇÃO.