



TERMO DE CONTRATO Nº 24/SMIT/2024
LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PREÂMBULO:

PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO Nº 6023.2023/0001756-2

A **COMERCIAL SILVA PEREZ LTDA** inscrita no CNPJ/MF sob o nº **22.103.774/0001-80**, com sede social na Avenida Jair Rodrigues do Vale, nº 82, 1º e 2º pavimentos, Inconfidentes – Contagem – Minas Gerais/MG, CEP: 32260-080, neste ato representada por **GERALDO PEREIRA DA SILVA** portador da cédula de identidade RG nº MG-5.***.**2 inscrito no CPF/MF sob o nº 109.***.***-49, **PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL**, e a empresa **BAFILE & MANTOVANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** inscrita no CNPJ nº 31.479.998/0001-82, com sede na Avenida Industrial, nº 708, sala 902, Jardim, Santo André – São Paulo/SP, CEP: 09080-500, representada por **ARIANA CRISTINA BAFILE MANTOVANI** portadora da cédula de identidade RG nº 40.***.***-8, inscrita no CPF/MF sob o nº 331.***.***-08, que atuará neste contrato como **GESTORA** da locação, doravante ambos simplesmente designados **LOCADORA**.

LOCATÁRIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA – SMIT

DESTINAÇÃO: Locação de imóvel destinado à instalação da unidade **Mooca** do Programa Descomplica SP da Secretaria Municipal de Inovação e Tecnologia – SMIT, da Prefeitura do Município de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

ITEM	QUANTIDADE
ALUGUEL	734 m ²
ENDEREÇO DO ESPAÇO	
Rua do Hipódromo, nº 1552, Mooca – São Paulo/SP – CEP: 03162-020	

VALOR INICIAL DO ALUGUEL: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)

VALOR INICIAL DO IPTU: R\$ 3.354,55 (três mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos)

CONTA BANCÁRIA PARA DEPÓSITO: Banco do Brasil | Agência nº 3435 - 5 | Conta Corrente nº 39.841-1



**TERMO DE CONTRATO Nº 24/SMIT/2024
LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

PRAZO DE LOCAÇÃO: 60 (sessenta) meses, renováveis nas hipóteses e condições legais.

REAJUSTES: Na forma disposta no art. 1º da Portaria Secretaria Municipal da Fazenda - SF nº 389, de 18 de dezembro de 2017, Índice de Preços ao Consumidor – IPC, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.

PERIODICIDADE: Anual

FORMA: -POR LICITAÇÃO [] - POR INEXIGÍVEL [x]

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA Nº 23.10.04.126.3011.2403.3.3.90.39.00.00.1.500.9001 ?

As Partes Contratantes livremente convencionam a locação do imóvel identificado no Preâmbulo, mediante cláusulas e condições a seguir estabelecidas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel descrito no Preâmbulo.

CLÁUSULA SEGUNDA

O imóvel destina-se à instalação de unidade indicada no Preâmbulo, podendo eventualmente, ser utilizado por outra unidade da Administração Municipal.

CLÁUSULA TERCEIRA

O presente contrato ficará prorrogado sucessiva e automaticamente, por igual prazo, mantidas todas as suas cláusulas e condições, se o locador não manifestar, por escrito, com antecedência mínima de sessenta dias, sua intenção de pôr fim à locação, ou se, não tendo se manifestado o locador, a locatária continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias, contados do término do período contratual ou de cada prorrogação.

CLÁUSULA QUARTA

O aluguel mensal do imóvel objeto desta locação é o constante do Preâmbulo.

§1º - As partes contratantes convencionam mutuamente que o aluguel fixado nesta cláusula, será reajustado observada a periodicidade e a forma indicada no Preâmbulo do contrato.

TERMO DE CONTRATO Nº 24/SMIT/2024
LOCAÇÃO DE IMÓVEL

§2º - Se, por determinação legal, o aluguel não puder ser mais reajustado com base no índice adotado no Preâmbulo, as partes adotarão a forma de reajuste que vier a ser fixada por lei.

§3º - Ocorrendo a prorrogação do contrato nos moldes da Cláusula Terceira, o reajustamento incidirá sobre o valor do aluguel, fixado no Preâmbulo do contrato de locação, na forma prevista na legislação vigente.

CLÁUSULA QUINTA

O aluguel mensal será pago, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês seguinte ao vencimento, ao LOCADOR ou seu representante legal, através de depósito em conta-corrente bancária mencionada no Preâmbulo ou que vier a ser indicada por escrito pelo **LOCADOR**.

Parágrafo Único - Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel ou no reembolso dos encargos locatícios, a **LOCATÁRIA** obriga-se a efetuar-lo com o acréscimo de 0,5% (meio por cento) de juros ao mês e correção monetária, para atrasos superiores a **30 (trinta) dias**.

CLÁUSULA SEXTA

Além do aluguel fixado, pagará ainda, a **LOCATÁRIA**, diretamente, enquanto durar a locação, os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, bem como as despesas com conservação e manutenção de elevadores, de bombas hidráulica, do sistema de alarme contra incêndio e da iluminação de emergência, a despesa anual com a recarga de extintores do imóvel e as despesas de água, luz e telefone.

CLÁUSULA SÉTIMA

Incumbirá, ainda, a **LOCATÁRIA** o pagamento das despesas normais de condomínio correspondentes ao imóvel locado, excluídas as extraordinárias, que correrão exclusivamente à conta do **LOCADOR**.

CLÁUSULA OITAVA

A **LOCATÁRIA**, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer, no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias que tiver por necessárias aos seus serviços, exceto na fachada e estrutura do mesmo, que só poderão ser realizadas com prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**.

TERMO DE CONTRATO Nº 24/SMIT/2024
LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CLÁUSULA NONA

Finda a locação, será o imóvel devolvido ao **LOCADOR** nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, salvo os desgastes naturais do uso normal, e ressalvada a hipótese prevista na Cláusula antecedente.

Parágrafo Único - Todas as benfeitorias introduzidas no imóvel locado, com prévio consentimento 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.

CLÁUSULA DÉCIMA

O **LOCADOR** efetuará anualmente o seguro **contra fogo** do imóvel locado, tendo como base o valor de até **120 (cento e vinte) alugueres** vigentes à época, submetendo à prévia aprovação da **LOCATÁRIA** o valor do prêmio respectivo, o reembolso será efetuado pela **LOCATÁRIA** mediante exibição da apólice e recibos produzidos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

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**.

Fica incluída ao contrato cláusula resolutiva fixando a possibilidade da **LOCATÁRIA** resiliir o contrato mediante comunicação prévia de 90 (noventa) dias, renunciando o **LOCADOR** à qualquer indenização decorrente do exercício desta prerrogativa.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

O estado de conservação do imóvel e as condições de seu funcionamento, nos termos de relatório assinado pelo **LOCADOR** e **LOCATÁRIA**, passam a fazer parte integrante do contrato.

16

TERMO DE CONTRATO Nº 24/SMIT/2024 LOCAÇÃO DE IMÓVEL

E por terem convencionado tudo quanto no presente contrato se estipula, LOCADOR e LOCATÁRIA, assinam este instrumento, em 03 (três) vias, de igual teor, perante duas testemunhas, abaixo assinadas e a tudo presentes.

Handwritten signature of Geraldo Pereira da Silva.
PELO LOCADOR
GERALDO PEREIRA DA SILVA
CPF: 109.XXX.XXX-49

São Paulo - SP, 06 de março de 2024.

Handwritten signature of Ariana Cristina Bafile Mantovani.
PELA GESTORA
ARIANA CRISTINA BAFILE MANTOVANI
CPF: 331.XXX.XXX-08

4º Tabelião de Santo André

Handwritten signature of Roger Willians da Fonseca.
PELA LOCATÁRIA
ROGER WILLIANS DA FONSECA

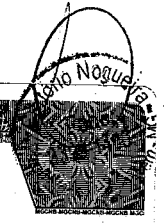
Roger da Fonseca
Chefe de Gabinete SMI
RF: 918.373.8

Conforme Portaria SMIT n.º 67, de 28 de agosto de 2018

Testemunhas:

- 1) Handwritten signature of Charla A. S. Almeida, RF: 881.489-4
2) Handwritten signature of Semíramis Ribeiro da Oliveira, RF: 872.551-0

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
CARTORIO NOGUEIRA - CONTAGEM - MG
Reconheço, por AUTENTICIDADE, a(s) assinatura(s) de (HOE73619) GERALDO PEREIRA DA SILVA em testemunho da verdade.
SELO DE CONSULTA: HOE73619
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2696.3888.1896.2826
Quantidade de atos praticados: 01
At(s) praticado(s) por: Renata Pereira Rezende, Estrevente
Emol: R\$7,80 - FJ: R\$2,42 - TAC: R\$30,22 - ISS: R\$0,37
Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br



Tabelião de Notas
Reconheço por SEMELHANÇA C/V a(s) assinatura(s) de:
(1) ARIANA CRISTINA BAFILE MANTOVANI
SANTO ANDRÉ, 11 de março de 2024, 11:46.
Em testemunho da verdade.
Total: R\$ 12,59 - Selo: 0938AA0358076
Cód. 1877056