



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

### SECRETARIA MUNICIPAL DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA

#### Supervisão de Gestão de Contratos

Rua Libero Badaró, 425, 34º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01009-000

Telefone: 2075-7253

**Contrato; Nº 13/SMIT/2020**

PROCESSO Nº 6023.2019/0003607-1

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NO INTERIOR DO SUPERMERCADO NEGREIROS, SITUADO NA AVENIDA RAGUEB CHOFI Nº 7001, BAIRRO CIDADE TIRADENTES, SÃO PAULO – SP PARA INSTALAÇÃO E OPERAÇÃO DA UNIDADE DO PROGRAMA DESCOMPLICA - CIDADE TIRADENTES QUE CELEBRAM ENTRE SI A SECRETARIA MUNICIPAL DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA E A ADMINISTRADORA DE BENS ONELPO LTDA.

**VALOR DO ALUGUEL INICIAL:** 33.000,00 (trinta e três mil reais) mensais.

**VALOR TOTAL DO TERMO:** 1.386.000,00 (um milhão, trezentos e oitenta e seis mil reais)

**CONTA BANCÁRIA PARA DEPÓSITO:** Banco do Brasil, Agência nº 4.319-2, conta corrente 6.230-8.

**PRAZO DE LOCAÇÃO:** 60 meses, renovável nas hipóteses e condições legais.

**CRITÉRIOS DE REAJUSTE:** Conforme definido no [Decreto Municipal nº 48.971, de 27 de novembro de 2007](#), c/c art. 7º do [Decreto Municipal nº 57.580/2017](#) e [Portaria SF nº 389, de 18 de dezembro de 2017](#).

**ÍNDICE DE REAJUSTE:** Índice de Preços ao Consumidor – IPC, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.

A **SECRETARIA MUNICIPAL DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.392.163/0001-68, com sede na Rua Líbero Badaró, 425 - 34º andar – Centro – CEP: 01009-000 – São Paulo/SP, doravante denominada **LOCATÁRIA** ou **SMIT**, por intermédio do seu Chefe de Gabinete em substituição, **GEORGE AUGUSTO DOS SANTOS RODRIGUES**, conforme delegação de competência atribuída pela Portaria SMIT nº 67, de 28 de agosto de 2018, e de outro lado a **ADMINISTRADORA DE BENS ONELPO LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 05.680.738/0001-60, sediada na Avenida Itaquera, 6.735 – sala 1 – Cidade Líder – São Paulo/SP – CEP nº 08.285-065, neste ato representada por seu Sócio Administrador o Senhor **JOSÉ ALBANESE** portador do RG nº 2.839.125-1 e do CPF nº 410.360.348-87, doravante simplesmente designada **LOCADORA**, resolvem celebrar o presente Contrato, com Dispensa de Licitação com base no Art. 24, X da Lei Federal nº 8.666/93 nos termos da autorização contida no Despacho sob doc. 031430719, publicado no DOC de 20/07/2020, do processo citado na epígrafe, têm entre si, justo e acordado o presente contrato, que se regerá pela Lei Federal nº 8.666/93 e Lei Municipal 13.278/2002, regulamentada pelo Decreto 44.279/2003, demais legislação pertinente e na conformidade das condições e cláusulas que seguem:

## 1. **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO CONTRATO**

1.1. O presente contrato tem por objeto a Locação do imóvel, salão, medindo 1.000 m<sup>2</sup> no interior do Supermercado Negreiros, situado na Avenida Ragueb Chofi nº 7001, bairro Cidade Tiradentes, São Paulo – SP para instalação e operação da unidade do Programa Descomplica - Cidade Tiradentes.

1.2. O imóvel destina-se à instalação da unidade Cidade Tiradentes do Programa Descomplica, podendo eventualmente, ser utilizado por outra unidade da Administração Municipal.

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

## 2. **CLAUSULA SEGUNDA – DOS VALORES E DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS**

2.1. O valor inicial correspondente ao aluguel do imóvel é de **R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais)** mensais.

2.2. **O LOCADOR concederá à LOCATÁRIA**, a título de carência, **sem qualquer outra contrapartida**, a dispensa no pagamento dos aluguéis relativos aos **18 (dezoito)** primeiros meses de locação, contados da data de assinatura do contrato

2.3. Em razão da carência para o pagamento do primeiro aluguel prevista na subcláusula 2.2, será adotada no exercício subsequente a dotação apropriada para cobertura das despesas, observando o princípio da anualidade.

## 3. **CLÁUSULA TERCEIRA – DOS PREÇOS E REAJUSTES**

3.1. Além do aluguel fixado, pagará ainda, a LOCATÁRIA ao LOCADOR, a título de reembolso, enquanto durar a locação, os impostos e taxas que incidem ou vierem a incidir sobre a parte do 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, a despesa anual com a recarga de extintores de incêndio do imóvel juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

3.2. As despesas com água, energia elétrica, telefonia e dados, deverão ser pagas diretamente as respectivas concessionárias de acordo com a Matriz de Responsabilidades firmada entre a SMIT e a Subprefeitura Cidade Tiradentes.

3.3. 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.

3.3.1. O reembolso será efetuado pela LOCATÁRIA mediante exibição da apólice e recibos produzidos e de acordo com valor da pesquisa de mercado realizada pela SMIT.

3.4. As partes contratantes convencionam mutuamente que o aluguel fixado na cláusula 2.1., será reajustado observada a periodicidade e a forma indicada no Preâmbulo do contrato.

3.4.1. 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.

3.4.2. Ocorrendo a prorrogação do contrato nos moldes da Cláusula Quarta, o reajustamento incidirá sobre o valor do aluguel, fixado na cláusula 2.1.do contrato de locação, na forma prevista na legislação vigente.

3.5. 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.

3.6. 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.

#### 4. **CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO CONTRATUAL**

4.1. O presente contrato vigorará pelo período de **60 (sessenta) meses**, contados da data da sua assinatura.

4.1.1. 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 noventa 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.

#### 5. **CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO**

5.1. 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.

5.1.1. 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.

5.2. 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.

## **6. CLÁUSULA SEXTA – DA EXECUÇÃO DO OBJETO DE CONTRATO**

6.1. 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.

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

6.3. 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.

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA FISCALIZAÇÃO**

7.1. A Fiscalização do presente contrato caberá ao servidor e seu substituto nominalmente designados pela autoridade competente, em regular despacho, nos termos do Decreto 54.873/14.

7.2. A ação ou omissão total ou parcial da fiscalização, não eximirá o LOCADOR das responsabilidades contratuais.

## **8. CLÁUSULA OITAVA – DA PROMOÇÃO DE INTEGRIDADE**

8.1. 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, conforme disposto no Decreto 44.279/03, com redação que lhe atribuiu o Decreto 56.633/2015.

## 9. **CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES**

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.

## 10. **CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO**

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

10.2. Constituem motivos para rescisão de pleno direito deste Contrato, independente de interpelação judicial ou extrajudicial, aqueles previstos no artigo 78 e subitens da Lei Federal 8.666/93.

10.3. A ocorrência de caso fortuito ou força maior, impeditiva da execução do Contrato, poderá ensejar, a critério da LOCATÁRIA, suspensão ou rescisão do ajuste.

10.4. Na hipótese de rescisão administrativa, o LOCADOR reconhece, neste ato, os direitos da LOCATÁRIA, previstos no artigo 80 da Lei Federal 8.666/93.

10.5. 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 6.1.

10.5.1. 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.

## 11. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES DO CONTRATO**

11.1. Toda e qualquer alteração contratual deverá ser previamente justificada por escrito e autorizada por autoridade competente, devendo ser formalizada por “termo de aditamento” lavrado no processo originário.

## 12. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

12.1. Fica ressalvada a possibilidade de alteração das condições contratuais em face da superveniência de normas federais e/ou municipais que as autorizem.

12.2. Fica a contratada ciente de que a assinatura deste termo de contrato indica que tem pleno conhecimento dos elementos nele constantes, bem como de todas as condições gerais e peculiares de seu objeto, não podendo invocar qualquer desconhecimento quanto aos mesmos, como elemento impeditivo do perfeito cumprimento de seu objeto.

12.3. A Contratada deverá comunicar a Contratante toda e qualquer alteração nos dados cadastrais, para atualização, sendo sua obrigação manter, durante a vigência do ajuste, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

12.4. O presente ajuste, o recebimento de seu objeto, suas alterações e rescisão obedecerão a Lei Municipal nº 13.278/2002, Lei Federal nº 8.666/93 e demais normas pertinentes, aplicáveis à execução dos serviços e especialmente aos casos omissos.

### 13. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO**

13.1. Fica eleito o foro da Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, mais precisamente o Juízo Privativo das Varas da Fazenda Pública, para dirimir eventual controvérsia decorrente do presente ajuste, o qual preterirá a qualquer outro, por mais privilegiado que possa se afigurar.

E, por estarem de acordo, depois de lido e achado conforme, foi o presente contrato assinado pelas partes, juntamente com as testemunhas abaixo indicadas.

**GEORGE AUGUSTO S. RODRIGUES**  
Chefe de Gabinete  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA  
**CONTRATANTE**

**JOSÉ ALBANESE**  
Representante Legal  
**ADMINISTRADORA DE BENS ONELPO LTDA**  
**CONTRATADA**

#### **Testemunhas:**

**Nome:** Thamires Lopes S. da Silva  
**RF:** 851.020-2

**Nome:** Fernanda Ribeiro de Oliveira  
**RF:** 877.551-6



Documento assinado eletronicamente por **George Augusto dos Santos Rodrigues, Chefe de Gabinete**, em 11/08/2020, às 18:11, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

---



Documento assinado eletronicamente por **Thamires Lopes Soares da Silva, Supervisor(a)**, em 11/08/2020, às 18:13, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

---



Documento assinado eletronicamente por **Fernanda Ribeiro de Oliveira, Encarregado(a) de Equipe II**, em 11/08/2020, às 19:47, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015

---



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **031824921** e o código CRC **74DF100A**.

---