



HOSPITAL DO SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL
Gestão de Contratos
TERMO 399/2014 DE CONTRATO



Termo 399/2014 de contrato, celebrado entre o **HOSPITAL DO SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL** e a empresa **Fiorese & Amaral Participações e Imóveis Ltda.**, para locação de um imóvel situado na Rua Castro Alves, 63/69, conforme processo 2014-0.151.588-2 - HSPM.

Aos 05 dias do mês de novembro do ano de 2014, nesta Capital de São Paulo, na Rua Castro Alves, 131 - 4º andar, na sala da Gestão de Contratos do HOSPITAL DO SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL, CNPJ 46.854.998/0001-92, entidade autárquica regida pela Lei nº 13.766, de 21 de janeiro de 2004, adiante designado LOCATÁRIO e, neste ato, representado pela sua Superintendente, DRA. REGINA LÚCIA PEDRO ATHIÉ, RG 8.715.789-5, CPF 629.271.248-68, compareceu a empresa Fiorese & Amaral Participações e Imóveis Ltda. (CNPJ 19.008.438/0001-44), doravante designada "ADMINISTRADORA", com sede nesta capital, na Av. Aclimação 547, apto 81 (tel. 3207-3207), representada pelo seu sócio administrador Mario Fiorese Neto [RG. 15.353.964-1-SSP/SP; CPF 216.293.618-60], na qualidade de Procuradora dos proprietários dos imóveis objeto deste Termo, devidamente identificados no Anexo I deste Termo, consoante procurações a este anexadas, nos termos da Lei Municipal nº. 13.278 de 07 de janeiro de 2002, o Decreto Municipal nº. 44.279, de 24 de dezembro de 2003 e Decreto nº 46.662 de 24 de Novembro de 2005, Decreto Municipal nº 49.511, de 20 de maio de 2008, as Leis Federais nº. 10.520, de 17 de Julho de 2002 e nº. 8 666 de 21 de junho de 1993, Lei Complementar nº 123 de 23 de dezembro de 2006, Lei Federal 8.245, de 18 de outubro de 1991, e com o inciso X do artigo 24 da Lei Federal 8.666, de 21 de junho de 1993, e com a autorização contida no processo 2014-0.151.588-2 - HSPM, firmar o presente Termo 399/2014 de Contrato, para Locação do Imóvel consistentes nos conjuntos comerciais situados do 5º ao 8º andares do Edifício Centro Médico, sito na Rua Castro Alves, 63/69, mediante as condições a seguir enumeradas.

O Imóvel.

1. Os **Locadores** são proprietários dos imóveis situados nesta capital, identificados no Anexo I deste instrumento (doravante designados simplesmente o "**Imóvel**"), os quais se constituem em conjuntos comerciais situados do 5º. ao 8º andares do Edifício Centro Médico, sito nesta capital, na Rua Castro Alves, nºs 63/69, no bairro da Aclimação, edifício este que foi submetido a uma incorporação imobiliária, nos termos da Lei 4.591, de 16/12/1964, conforme consta do Registro nº 7, efetuado na Matrícula nº 106.727, do 1º. Oficial de Registro de Imóveis desta capital. Referidos conjuntos comerciais estão representados por 16 (dezesesseis) conjuntos de 35 m² e 16 (dezesesseis) conjuntos de 45m², totalizando 32 unidades imobiliárias (1.287,04 m²), com direito à utilização de 32 vagas na garagem do condomínio (aproximadamente 270 m²), totalizando 1.557,04 m².

2. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a empresa Fiorese & Amaral Participações e Imóveis Ltda. (CNPJ 19.008.438/0001-44), doravante designada "ADMINISTRADORA" loca o referido Imóvel ao **Locatário**, regendo-se o negócio pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas.



HOSPITAL DO SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL
Gestão de Contratos
TERMO 399/2014 DE CONTRATO



Prazo.

3. O prazo da locação é de 60 (sessenta) meses, iniciando-se em 01/11/2014. Não havendo nova contratação, na data do término do prazo da locação, o **Locatário** se obriga a restituir o Imóvel aos **Locadores**, completamente livre e desembaraçado de pessoas e bens e em perfeito estado de conservação, tal como o recebeu.

Finalidade da Locação.

4. O **Locatário** utilizar-se-á do Imóvel exclusivamente para fins comerciais/serviços, sendo expressamente vedada a utilização do mesmo para quaisquer outros fins.

Aluguel.

5. O aluguel mensal é de R\$86.231,68 oitenta e seis mil, duzentos e trinta e um reais e sessenta e oito centavos). O **Locatário** se obriga a pagar aos **Locadores**, o aluguel e demais encargos até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante crédito na Conta Corrente do Banco do Brasil S/A, indicada pelo LOCADOR.

5.1. O valor deste contrato será de R\$ 5.173.900,80 (cinco milhões, cento e setenta e três mil, novecentos reais e oitenta centavos), onerando a Dotação 02.10.10.122.3024.2100.3.3.90.39.00.00.10.01, conforme Nota de Empenho 2459/2014 no valor de R\$ 206.956,04 (duzentos e seis mil, novecentos e cinqüenta e seis reais e quatro centavos), até 31 de dezembro deste ano e a dotação orçamentária próprias dos exercícios seguintes.

6. O valor indicado no item 5 poderá ser reajustado, após o período de 12 (doze) meses, de acordo com o IPC-FIPE, de acordo com o art. 1º do Decreto nº 53.841, de 19 de abril de 2013.

7. Será estritamente observada e cumprida a determinação da Portaria 05/2012 SMF (Secretaria Municipal de Finanças), que dispõe sobre a aplicação de compensação financeira quando houver atraso no pagamento dos valores devidos à Contratada.

8 – Fica ressalvada a possibilidade de alteração das condições estabelecidas no subitem anterior, em face da superveniência de normas Federais e Municipais aplicáveis à espécie.

9. Na hipótese de os **Locadores** concordarem em receber o aluguel e/ou encargos da locação fora do prazo convencionado e/ou em valor inferior ao previsto neste contrato, tal ato será mera liberalidade, não constituindo novação ou alteração das cláusulas contratuais nem obrigando a igual tratamento no futuro.

10. A quitação, seja quanto ao aluguel ou aos encargos locatícios, outorgada em determinado mês, não implica na quitação de débitos anteriores eventualmente não pagos.

Encargos.

11. Constituirão encargos do **Locatário**:

(a) o imposto predial (IPTU) e taxas incidentes sobre o Imóvel, os quais deverão ser por ela adiantados aos **Locadores**, mediante entrega dos valores respectivos à **Administradora**, nas respectivas datas de vencimento dos aluguéis,



HOSPITAL DO SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL
Gestão de Contratos
TERMO 399/2014 DE CONTRATO



para que a **Administradora** possa fazer o pagamento respectivo nas datas dos vencimentos constantes dos lançamentos próprios;

(b) as despesas ordinárias de condomínio, no valor estimado de R\$ 258.048,00 (duzentos e cinquenta e oito mil, quarenta e oito reais), onerando a dotação orçamentária nº 02.10.10.122.3024.2100.3.3.90.39.00.00.02.01, conforme Nota de Empenho nº 2486/2014 no valor de R\$ 43.008,00 (quarenta e três mil, e oito reais), as quais serão pagas diretamente pelo **Locatário** ao Condomínio Edifício Centro Médico Castro Alves, devendo o **Locatário encaminhar** cópia autenticada dos comprovantes mensais respectivos à **Administradora**, por ocasião dos pagamentos dos aluguéis mensais;

(c) as despesas de seguro contra incêndio do Imóvel e danos materiais decorrentes de desmoronamento, tempestades e explosão, pelo efetivo valor de reposição, acrescido de lucros cessantes pelo tempo de reconstrução, seguro este que deverá ser feito coletivamente pelo Condomínio ou, em não o sendo, ou sendo em valor inferior, será contratado ou complementado pelo **Locatário**;

(d) as despesas relativas ao consumo de luz, força, gás, telefone etc. a que der causa, efetuando diretamente os pagamentos respectivos.

Disposições Gerais.

12. O **Locatário** declara haver vistoriado o Imóvel, estando o mesmo em perfeitas condições e com todos os seus equipamentos funcionando adequadamente, tudo conforme Termo de Vistoria, acompanhado de fotos das partes internas e externas do Imóvel, o qual, devidamente rubricado, passa a fazer parte integrante do presente.

12.1. Obriga-se o **Locatário** a manter o Imóvel locado em perfeito estado de conservação e limpeza, efetuando toda a manutenção, conservação ou reparos que se fizerem necessários e arcando com as despesas para tal fim, seja quanto ao perfeito funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, seja à adequada conservação e manutenção da pintura, portas, fechaduras, trincos, caixilhos, puxadores, vidros, calhas, condutores e quaisquer outros equipamentos ou pertences do Imóvel, para restituí-lo em perfeito estado, ao término da locação.

12.2. Ao término da locação, as partes deverão efetuar vistoria conjunta no Imóvel, para verificar o seu estado de conservação, assinando-se o competente Termo de Vistoria, para que seja procedida a devolução das chaves do mesmo. Na hipótese de qualquer irregularidade apontada na aludida vistoria, o **Locatário** obriga-se a repará-la prontamente, efetuando-se nova vistoria para o efeito da aceitação da devolução das chaves, correndo o aluguel e encargos por conta do **Locatário**, enquanto os Imóvel não for entregue em perfeito estado.

12.3. É facultado à Locadora, promover, a qualquer tempo, no horário comercial, por si ou por quem indicar, uma vistoria no Imóvel locado para verificar o estado de conservação do mesmo, bem como para visita de possíveis interessados na aquisição do Imóvel, na hipótese de ser colocado à venda, assegurado ao **Locatário** a preferência na compra, na forma da lei.



HOSPITAL DO SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL
Gestão de Contratos
TERMO 399/2014 DE CONTRATO



13. O **Locatário** compromete-se a: (i) não sublocar, no todo ou em parte, o Imóvel locado, nem cedê-lo ou transferi-lo a terceiros, a título gratuito ou oneroso, bem como a não transferir os direitos deste contrato; (ii) satisfazer as exigências e determinações dos Poderes Públicos, em função da utilização do Imóvel locado; (iii) a não fazer, sem prévia autorização escrita dos **Locadores**, através da **Administradora**, qualquer instalação, adaptação, benfeitoria ou obra no Imóvel, as quais, uma vez executadas, ficarão incorporadas ao Imóvel, não gerando à **Locatária** nenhum direito a indenização ou a retenção, exceção feita àquelas eventualmente não autorizadas, as quais o Locador poderá optar por exigir a reposição ao estado anterior, a qualquer tempo ou ao término da locação; (iv) a diligenciar que os equipamentos existentes no Imóvel, bem como os que forem eventualmente colocados (ar condicionado, por exemplo) sejam adequadamente utilizados, responsabilizando-se, com exclusividade, por sua adequada manutenção e conservação, em atendimento aos regulamentos em vigor, inclusive no tocante à saúde dos seus funcionários e prepostos, que trabalharem no imóvel; (v) observar, em sua totalidade, a Convenção de Condomínio do Edifício, bem como o seu Regulamento Interno, fazendo com que seus prepostos e funcionários os respeitem e cumpram; (vi) a retirar, ao final da locação, todo o equipamento móvel que, por sua conta, colocar ou instalar no Imóvel, tais como balcões, divisórias móveis, prateleiras etc., contanto que faça os reparos, consertos e pintura no Imóvel, que se fizerem necessários à devolvê-lo em perfeitas condições.

14. No caso de desapropriação do Imóvel locado, os **Locadores** ficarão desobrigados deste contrato, ressalvado ao **Locatário** o direito de haver do expropriante a indenização que fizer jús, desde que não conflite com os direitos dos **Locadores**.

14.1. Na hipótese de ocorrência de incêndio, desabamento ou quaisquer eventos que impossibilitem o uso do Imóvel, restará rescindida a locação, sem direito a indenização, ressalvada, todavia, a responsabilidade do **Locatário** pela indenização dos prejuízos a que der causa, por ação ou omissão dolosa ou culposa, e pela restituição do Imóvel em perfeitas condições.

15. As partes desde já concordam que os **proprietários**, pessoas físicas, poderão transferir, total ou parcialmente, o Imóvel locado a empresas de que façam parte ou que venham a fazê-lo, ficando em tais casos dispensada a concordância da **Locatária** e não prevalecendo o direito à prelação.

15.1. Ocorrido o disposto no item 14, a Locadora deverá apresentar ao Locatário procuração da nova proprietária com poderes expressos para locação da unidade, no prazo máximo de 10 dias, contados da efetivação alteração de propriedade, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste termo.

16. Fica estipulada multa equivalente a 10% (dez por cento) do aluguel do mês em que ocorrer a infração, devida pela parte que infringir qualquer das cláusulas deste contrato, podendo a parte inocente considerar rescindida a locação, independente de qualquer outra formalidade.

17. As partes ajustam que eventual citação, intimação ou notificação relativa à locação ora contratada, seja feita nos termos do art. 58, IV, da Lei 8.245/91.



HOSPITAL DO SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL
Gestão de Contratos
TERMO 399/2014 DE CONTRATO



18. O LOCADOR pagou a quantia de R\$ 107,40 (cento e sete reais e quarenta centavos), pelo serviço de lavratura do presente Termo de Contrato 399/2014, em 3 (três) vias, que, lido e aprovado, foi rubricado em todas as suas folhas e, a final, assinado pelo LOCADOR, pelo representante do HSPM e por 2 (duas) testemunhas.

Foro.

19. Fica eleito o Foro da Comarca desta Capital, por uma das Varas da Fazenda Pública para procedimento judicial decorrente da execução do presente termo de contrato.

Por terem assim ajustado, firmam as partes este instrumento, em 3 (três) vias de igual teor e para o mesmo fim, junto com duas testemunhas.

São Paulo, 05 de NOVEMBRO de 2014.


- DRA. REGINA LÚCIA PEDRO ATHIÉ -
Hospital do Servidor Público Municipal
Superintendente


- SR. MARIO FIORESE NETO -
Fiorese & Amaral Participações e Imóveis Ltda
Sócio Administrador

Testemunhas:


Sr. Marco Antonio Fialho
RG 15.176.308 - CPF 038.169.918-82


Sr. Odair Bezerra
RG 8.036.816 - CPF 118.187.998-12



HOSPITAL DO SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL
Gestão de Contratos
TERMO 399/2014 DE CONTRATO



ANEXO I

MARGARIDA PEREIRA LOPES FIORESE, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 34.011.000-4 e do CPF nº 400.459.271-20, residente e domiciliada a Rua Topázio 453 apto. 61, Aclimação, São Paulo, titular dos conjuntos 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58 do edifício Centro Medico, totalizando uma porcentagem de 25,00000 % sobre a locação total;

PAULO CESAR ROMERO, brasileiro, casado, médico, portador do RG nº 886.529-3 e do CPF nº 018.870.908-86, residente e domiciliado a Rua Dr. Flaquer 62 apto.31, São Paulo, titular dos conjuntos 61 e 62 do edifício Centro Medico, totalizando uma porcentagem de 5,37512 % sobre a locação total ;

VICENTE LOZARGO FILHO, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº 2.865.485 e do CPF nº 331.984.038-04, residente e domiciliado a Rua Aguapei 35 apto. 31, Tatuapé, São Paulo, titular dos conjuntos 63, 65, 66, 71 e 73 do edifício Centro Medico, totalizando uma porcentagem de 16,93732% sobre a locação total ;

KUM JIN CHOE, coreana, solteira, comerciante, portadora do RG nº W164.572-6 e do CPF nº 129.658.508-56, residente e domiciliada a Avenida Aclimação 145 apto.31, Aclimação, São Paulo, titular do conjunto 64 do edifício Centro Medico, totalizando uma porcentagem de 3,56244 % sobre a locação total ;

FREEMAN PARTICIPAÇÕES E IMÓVEIS LTDA., CNPJ 60.139.805/0001-42, com sede a Rua Júpiter 175, Aclimação, São Paulo, titular do conjunto 67 do edifício Centro Medico, totalizando uma porcentagem de 2,68756 % sobre a locação total ;

MARCELO MORAES GARCIA, brasileiro, casado, engenheiro, portador do RG nº 9.651.075 e do CPF nº 167.189.288-79, residente e domiciliado a Rua Itapicuru 699, Perdizes, São Paulo, titular do conjunto 68 do edifício Centro Medico, totalizando uma porcentagem de 2,68756 % sobre a locação total ;

FLÁVIO ROBERTO NOGUEIRA DE SÁ, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 8.470.848-7 e do CPF nº 248.621.108-00, residente e domiciliado a Rua Safira 456 apto.101, Aclimação, São Paulo, titular do conjunto 72 do edifício Centro Medico, totalizando uma porcentagem de 2,68756 % sobre a locação total ;

MARIA DE LOURDES C. DE LIMA, brasileira, solteira, empresária, portadora do RG nº 12.431.667-0 e do CPF nº 015.283.378-16 e PAULO ANTÔNIO DA SILVA, brasileiro, empresário, portador do RG nº 6.905.289 e do CPF nº 662.963.408-00, residentes e domiciliados a Rua Maestro Cardim 963 apto.83, Bela Vista, São Paulo, titulares dos conjuntos 74 e 76 do edifício Centro Medico, totalizando uma porcentagem de 7,12488 % sobre a locação total ;

JOSÉ ROBERTO PORTELLA CARNEIRO, brasileiro, casado, advogado, portador do RG nº 4.643.941 e do CPF nº 686.889.898-34, residente e domiciliado a Rua Batista Caetano 39, Aclimação, São Paulo, titular do conjunto 75 do edifício Centro Medico, totalizando uma porcentagem de 3,56244 % sobre a locação total ;

JOÃO CALCIC NETO, brasileiro, casado, consultor, portador do RG nº 9.906.085 e do CPF nº 872.663.778-20 e GIULIANA CAVANNA CALCIC, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora do RG nº 6.928.240-7 e do CPF nº 011.647.818-71, residentes e



HOSPITAL DO SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL
Gestão de Contratos
TERMO 399/2014 DE CONTRATO



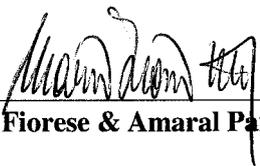
domiciliados a Rua Dias Leme 134, apartamento 152, Móoca, São Paulo, titulares do conjunto 77 do edifício Centro Medico, totalizando uma porcentagem de 2,68756 % sobre a locação total ;

JOÃO CÍCERO DE SOUZA, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 12.904.176-2 e do CPF nº 007.557.008-48, residente e domiciliado a Rua Correia Dias 184, conj.103, Vila Mariana, São Paulo, titular do conjunto 78 do edifício Centro Medico, totalizando uma porcentagem de 2,68756 % sobre a locação total ;

DONG HWAN SEO, coreano, casado, empresário, portador do RG nº W 270.785-X e do CPF nº 212.616.398-98, residente e domiciliado a Rua Espírito Santo 25 apto.71, Aclimação, São Paulo, titular dos conjuntos 81, 82, 83 e 84 do edifício Centro Medico, totalizando uma porcentagem de 12,50000 % sobre a locação total ;

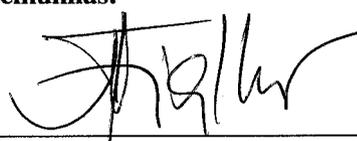
MAURO KASUO IKEDA, brasileiro, solteiro, médico cirurgião, portador do RG nº 10.463.149 e do CPF nº 004.776.328-07, residente e domiciliado a Rua Heitor Peixoto 167, Cambuci, São Paulo, titular do conjunto 85 do edifício Centro Medico, totalizando uma porcentagem de 3,56244 % sobre a locação total ;

EDUARDO TAKACHI YOKODA, brasileiro, casado, funcionário publico aposentado, portador do RG nº 3.351.501-3 e do CPF nº 013.513.628-87, residente e domiciliado a Rua Heitor Peixoto 167, Cambuci, São Paulo, titular dos conjuntos 86, 87 e 88 do edifício Centro Medico Castro Alves, totalizando uma porcentagem de 8,93756 % sobre a locação total ;

Locadores: 
p.p. Fiorese & Amaral Parts. e Imóveis Ltda.

Locatário: 
Regina Lucia Pedro Athié
Superintendente – HSPM

Testemunhas:

1) 
Marco Antonio Fialho
RG 15.176.308 - CPF 038.169.918-82

2) 
Odair Bezerra
RG 8.036.816-CPF 118.187.998-12