



HOSPITAL DO SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL
Gestão de Contratos
TERMO 292/2022 ADITIVO DE PRORROGAÇÃO DE CONTRATO

Termo 292/2022 Aditivo de Prorrogação do Termo 399/2014 de contrato, Aditado pelos Termos 306/2017 e 083/2022, prorrogado pelos Termos 460/2019, 384/2020 e 311/2021, celebrado entre o **HOSPITAL DO SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL** e a empresa **FIGOIRESE & AMARAL PARTICIPAÇÕES E IMÓVEIS LTDA.**, para **LOCAÇÃO DE SALAS COMERCIAIS NO IMÓVEL SITUADO NA RUA CASTRO ALVES, 63/73**, conforme processo 6210.2017/0004051-9 - HSPM.

Aos 09 dias do mês de setembro do ano de 2022, nesta Capital de São Paulo, na Rua Castro Alves, 63 - 6º 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 Sra. Superintendente, **DRA. ELIZABETE MICHELETE**, RG 9.154.503-1, CPF 615.192.947-00, e o **SR. MARIO FIGOIRESE NETO**, RG. 15.353.964-1-SSP/S e CPF 216.293.618-60, sócio da empresa **FIGOIRESE & 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 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, firmar o presente Termo 292/2022 Aditivo de Prorrogação do Termo 399/2014 de contrato, Aditado pelos Termos 306/2017 e 083/2022, prorrogado pelos Termos 460/2019, 384/2020 e 311/2021, para **LOCAÇÃO DE SALAS COMERCIAIS**, composto de 28 (vinte e oito) conjuntos comerciais situados do 5º ao 8º andares do Edifício Centro Médico, sito na Rua Castro Alves, 63/73, 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 14 (catorze) conjuntos de 35 m² e 14 (catorze) conjuntos de 45m², totalizando 28 unidades imobiliárias (1.126,16 m²), com direito à utilização de 28 vagas na garagem do condomínio (aproximadamente 238 m²), totalizando 1.364,16 m².



HOSPITAL DO SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL
Gestão de Contratos
TERMO 292/2022 ADITIVO DE PRORROGAÇÃO DE CONTRATO

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.

Prazo.

3. A presente contratação se dará pelo prazo estimado de 12 (doze) meses a contar da assinatura de 01/11/2022.

3.1 Fica ajustado que para fins de concessão de reajustes, conforme prazo contratual estabelecido, será adotado o Índice de Preços ao Consumidor – IPC, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, ou os índices específicos estabelecidos em razão da natureza dos serviços, em substituição ao índice previsto no artigo 7º do Decreto nº 57.580 de 19 de janeiro de 2.017, conforme Portaria SF nº 389, de 18 de dezembro de 2.017. Sobrevindo a fixação de novos índices por ato normativo devidamente publicado pela Secretaria Municipal da Fazenda – SF, a Contratada fica obrigada a aceitá-los.

3.2 Não havendo prorrogação, 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\$ 74.637,48 (setenta e quatro mil, seiscentos e trinta e sete reais e quarenta 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\$ 895.649,76 (oitocentos e noventa e cinco mil, seiscentos e quarenta e nove reais e setenta e seis centavos)**, onerando a Dotação 02.10.10.302.3003.2507.3.3.90.39.00.00.10.01, conforme Nota de Empenho 3.328/2022 no valor de **R\$ 149.274,96 (cento e quarenta e nove mil, duzentos e setenta e quatro reais e noventa e seis 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.



HOSPITAL DO SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL
Gestão de Contratos
TERMO 292/2022 ADITIVO DE PRORROGAÇÃO DE CONTRATO

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, 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\$ (.....), onerando a dotação orçamentária nº 02.10.10.122.3024.2100.3.3.90.39.00.00.02.01, conforme Nota de Empenho nº .../2022, 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.

HOSPITAL DO SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL
Gestão de Contratos
TERMO 292/2022 ADITIVO DE PRORROGAÇÃO DE CONTRATO

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.

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.





HOSPITAL DO SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL
Gestão de Contratos
TERMO 292/2022 ADITIVO DE PRORROGAÇÃO DE CONTRATO

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.

Foro.

18. 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 2 (duas) vias de igual teor e para o mesmo fim, junto com duas testemunhas.

São Paulo, 09 de Setembro de 2022.


- DRA. ELIZABETE MICHELETE -
Hospital do Servidor Público Municipal
Superintendente


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

Testemunhas:


Sra. Flávia Ivana Pallinger
RG: 13.274.150-7 - - CPF: 052.110.728-80

Sr. Odair Bezerra
RG 8.036.816 - CPF 118.187.998-12





HOSPITAL DO SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL
Gestão de Contratos
TERMO 292/2022 ADITIVO DE PRORROGAÇÃO DE CONTRATO

ANEXO I – RELAÇÃO DOS TITULARES DAS REFERIDAS UNIDADES

YCC PARTICIPAÇÕES LTDA, titular dos conjuntos 51, 52, 53, 54;

CAMPO INFINITO EMPRE, E PARTICIPAÇÕES LTDA, titular dos conjuntos 55, 57;

APARECIDO LUIZ DO AMARAL, titular dos conjuntos 56 e 58;

PAULO CESAR ROMERO, titular do conjunto 61 e 62;

VICENTE LOZARGO FILHO, titular do conjunto 63, 65, 66;

KUM JIN CHOE, titular do conjunto 64;

DANIEL GONSALES ENCARNAÇÃO E MARIA CRISTINA PANCHAMEL GONÇALES, titulares do conjunto 67;

MARCELO MORAES GARCIA, titular do conjunto 68;

MARIA DE LOURDES C. DE LIMA E PAULO ANTONIO DA SILVA, titulares dos conjuntos 76;

JOSÉ ROBERTO PORTELLA CARNEIRO E MARIA CARLOTA PORTELLA CARNEIRO, titulares do conjunto 75;

GIULIANA CAVANNA CALCIC E JOÃO CALCIC NETO, titulares do conjunto 77;

JOÃO CÍCERO DE SOUZA, titular do conjunto 78;

DONG HWAN SEO, titular dos conjuntos 81, 82, 83 e 84;

MAURO KASUO IKEDA, titular do conjunto 85;

EDUARDO TAKACHI YOKODA, titular dos conjuntos 86, 87 e 88