



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DIREITOS HUMANOS E CIDADANIA
Divisão de Licitações e Contratos
Rua Libero Badaró, 119, 4º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01009-000
Telefone: 11-2833-4150

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 005/SMDHC/2025	
LOCATÁRIA:	SECRETARIA MUNICIPAL DE DIREITOS HUMANOS E CIDADANIA, CNPJ Nº 07.420.613/0001-27, neste ato, representada por seu Chefe de Gabinete Designado Sr. JEFFERSON EDUARDO CHAVES , com sede na Rua Líbero Badaró, nº 119 – Centro, São Paulo – CEP 01009-000.
LOCADORES:	SRA. MIYOKO MUKAI YAMAGUCHI , CPF Nº **.177.078-** e SR. SERGIO KIYOSHI YAMAGUCHI , CPF Nº ***.546.278-**
DESTINAÇÃO:	Locação destinada às instalações do Conselho Tutelar Lapa .
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:	O presente contrato tem por objeto a Locação de Imóvel Comercial. Localização: Rua Roma, nº 149 – CS 2 - Lapa – CEP: 05050-090 - São Paulo / SP. Dimensões: Área de Terreno: 178,25 m² Área Construída: 192,00 m² Valor mensal estimado do IPTU: R\$ 8.001,10 (oito mil e um reais e dez centavos). Inscrição do IPTU: 023.020.0002-1
VALOR DO ALUGUEL:	Mensal: R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais). Anual: R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais) Conta bancária para depósito: Banco do Brasil: Agência: 7074-2 C/C: 27265-5.
PRAZO DE LOCAÇÃO:	36 (trinta e seis) meses a partir da assinatura do Contrato. Reajustes: Anual. Periodicidade: 12 (doze) meses contados a partir da assinatura do contrato. Forma: IPC-FIPE ou outro índice que vier a ser fixado por Lei.
LICITAÇÃO INEXIGÍVEL:	Nos termos do artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021
DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA Nº:	34.10.14.243.3013.2.157.33903600.00.1.500.9001.0
PROCESSO Nº	6074.2024/0006197-9

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 escritórios das unidades indicadas no Preâmbulo, podendo eventualmente ser utilizado por outra unidade da Administração.

CLÁUSULA TERCEIRA:

O presente contrato ficará prorrogado sucessiva e automaticamente, por igual prazo, mantidas todas as suas cláusulas e condições, se a locadora 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.

§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, especificada e mantida pelo credor no Banco do Brasil.

Parágrafo Único: Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel, a LOCATÁRIA obriga-se a efetuar-lo com 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 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, a despesa anual com a recarga de extintores de incêndio do imóvel e as despesas de água, luz e telefone juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

CLÁUSULA SÉTIMA:

Incumbirá, ainda, ao LOCATÁRIO 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.

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, eximido 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.

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 do Relatório assinado pelo LOCADOR e LOCATÁRIA, passam a fazer parte integrante do Contrato.

E, por terem convencionado tudo quanto no presente Contrato se estipula, LOCADOR e LOCATÁRIA assinam este instrumento, perante duas testemunhas, abaixo assinadas e a tudo presentes.

Termo de acordo com o Parecer Jurídico de SEI nº 118646505.



SERGIO KIYOSHI YAMAGUCHI
usuário externo - Cidadão
Em 21/02/2025, às 09:36.



MIYOKO MUKAI YAMAGUCHI
usuário externo - Cidadão
Em 21/02/2025, às 11:28.



Jefferson Eduardo Chaves
Chefe de Gabinete Designado
Em 24/02/2025, às 10:08.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **120034805** e o código CRC **14AE353F**.