

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N° 07/SUB-MB/2026

PROCESSO N° 6045.2025/0002590-9

LOCADORAS: **Hipogrifo Investimento e Participações Ltda** - CNPJ: 11.930.696/0001-71, estabelecida na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2927, 2º andar, conj. 21 sala 06, bairro Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo/SP, neste ato, seus representantes legais **Carolina Sanchez Vallejo Jordão**, portadora do CPF sob nº 294.xxx.xxx-09 e RG sob nº 29.xxx.xxx-2 e **Diego Sanchez Vallejo Jordão**, portador do CPF sob nº 306.xxx.xxx-46 e RG sob nº 29.xxx.xx7 e **Systembau Imóveis Ltda** – CNPJ 64.825.201/0001-00, estabelecida na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1461 – 16 andar – conjunto 163, CEP 01451-921, São Paulo/SP, neste ato seu representante legal **Fernando Godoy Buzolin**, portador do CPF sob nº 686.xxx.xxx-04 e RG sob nº 94.xxx.xx5.

LOCATÁRIA: **Prefeitura do Município de São Paulo - Subprefeitura M' Boi Mirim** - CNPJ - 05.510.098/0001-40, atualmente situada na Avenida Guarapiranga, 1.695, Parque Alves de Lima, Cep 04902-015- São Paulo - SP, representada pela senhora Subprefeita **Flavia Aparecida da Silva Santos**, portadora da Cédula de Identidade nº 26.xxx.xxx-7, inscrita no Cadastro de Pessoa Física sob o nº 264.xxx.xxx-05, em conformidade com a Lei Municipal nº 13.399/02.

DESTINAÇÃO: Instalação da SEDE da **Subprefeitura M' Boi Mirim**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Área total de 3.044 m² de escritório, e com 28 vagas de estacionamento cobertas, com circulação vertical através de escadas e elevador da marca ATLAS SCHINDLER, localizado na Avenida Maria Coelho Aguiar, 215, 1º andar (2º pavimento), bloco "F", bairro da Jardim São Luís, CEP: 05804-900, São Paulo/SP - Centro Empresarial de São Paulo, sob a matrícula de imóvel nº 213.786 do 11º Registro de Imóveis desta Capital.

VALOR DO ALUGUEL INICIAL: R\$ 45.660,00 (quarenta e cinco mil e seiscentos e sessenta reais).

CONTA BANCÁRIA PARA DEPÓSITO: O depósito será efetuado no **Banco do Brasil**, nos termos do Decreto Municipal nº 51.197/2010, sendo **50% (cinquenta por cento) do valor destinado a cada locador**, conforme dados bancários abaixo.

Locador	CNPJ	Banco do Brasil	Agência	C/C
Hipogrifo Investimentos e Participações	11.930.696/0001-71	001	8258-9	2450-3
Systembau Imoveis LTDA	64.825.201/0001-00	001	0385-9	71.541-7

PRAZO DE LOCAÇÃO: Inicial de 36 (trinta e seis) meses a contar de 17 de abril 2026 a 16 de abril de 2029, prorrogável sucessivamente por igual período, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

REAJUSTE: Doze meses da data do início da locação.

PERIODICIDADE: Anualmente.

FORMA: Reajustes pelo IPC-Fipe ou segundo legislação ou normatização infra legislativa em vigor na época dos fatos.

DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS: 58.10.15.122.4001.2.100.3.3.90.39.00.00.1.500.9001.0 e 58.10.15.122.4001.2.100.3.3.90.39.00.00.1.500.9001.1

FUNDAMENTO LEGAL: Inciso V do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, regulamentada pelo Decreto nº 62.100/2022, Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações, bem como as normas de Direito Público que regem as locações públicas.

As partes contratantes de forma livre convencionam a locação do imóvel identificado no preâmbulo, mediante cláusulas e condições a seguir estabelecidas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1.0 presente contrato tem por objeto a locação do imóvel para instalação da **SUBPREFEITURA M' BOI MIRIM**, com 3.044 m² de área, registrado sob a matrícula de imóvel nº 213.786 e 28 vagas sob as matrículas: 187.937, 187.938, 187.939, 187.940, 187.941, 187.942, 187.943, 188.189, 188.190, 188.191, 188.192, 188.193, 188.194, 188.195, 188.196, 188.197, 188.198, 188.199, 188.200, 188.201, 188.202, 188.203, 188.204, 188.205, 188.206, 188.207, 188.208, 188.209, do 11º Registro de Imóveis desta Capital Jardim São Luís, situado na Avenida Maria Coelho Aguiar, 215, 1º andar (2º pavimento), bloco "F", bairro de Jardim São Luís - CEP: 05804-900, São Paulo/SP - Centro Empresarial de São Paulo, sob a matrícula de imóvel nº 213.786 do 11º Registro de Imóveis desta Capital Jardim São Luís, e vinculadas ao contribuinte municipal:

CENESP - Laje 1F	103.025.0403-5
Vaga 01 - R9	103.025.2219-1
Vaga 01 - R10	103.025.2471-0
Vaga 02 - R9	103.025.2220-3
Vaga 02 - R10	103.025.2472-9
Vaga 03 - R9	103.025.2221-1
Vaga 03 - R10	103.025.2473-7
Vaga 04 - R9	103.025.2222-1
Vaga 04 - R10	103.025.2474-5



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
SUBPREFEITURA
M'BOI MIRIM

Vaga 05 - R9	103.025.2223-8
Vaga 05 - R10	103.025.2475-3
Vaga 06 - R9	103.025.2224-6
Vaga 06 - R10	103.025.2476-1
Vaga 07 - R9	103.025.2225-4
Vaga 07 - R10	103.025.2477-1
Vaga 08 - R10	103.025.2478-8
Vaga 09 - R10	103.025.2479-6
Vaga 10 - R10	103.025.2480-1
Vaga 11 - R10	103.025.2481-8
Vaga 12 - R10	103.025.2482-6
Vaga 13 - R10	103.025.2483-4
Vaga 14 - R10	103.025.2484-2
Vaga 15 - R10	103.025.2485-0
Vaga 16 - R10	103.025.2486-9
Vaga 17 - R10	103.025.2487-7
Vaga 18 - R10	103.025.2488-5
Vaga 19 - R10	103.025.2489-3
Vaga 20 - R10	103.025.2490-7
Vaga 21 - R10	103.025.2491-5

1.2.0 Imóvel destina-se à instalação **SUBPREFEITURA M' BOI MIRIM**, conforme item 1.1, podendo, a critério e por necessidade da Administração Pública contratante, ser utilizado por outra unidade da Administração Municipal desde que haja comunicação prévia e expressa à Locadora, para que possa ser verificada a necessidade de elaboração de aditamento ao presente Contrato, para estabelecer as unidades da Administração que utilizarão o Imóvel, bem como demais condições comerciais pactuadas.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

2.1 Prazo inicial de 36 (trinta e seis) meses, a contar de 17 de abril de 2026 a 16 de abril de 2029, prorrogável nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

2.1.1. Não obstante o prazo estipulado no subitem 2.1, a vigência contratual nos exercícios subsequentes ao da assinatura do contrato estará sujeita à condição resolutive, consubstanciada na

existência de recursos aprovados nas respectivas Leis Orçamentárias de cada exercício, para atendimento das correspondentes despesas.

2.2 A não prorrogação do prazo de vigência contratual, por conveniência da Administração, não gerará ao LOCADOR o direito a qualquer espécie de indenização, ressalvados eventuais danos causados pela LOCATÁRIA durante o período locatício e/ou o descumprimento de obrigações contratuais.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PAGAMENTO E REAJUSTE

3.1. Aluguel mensal do imóvel objeto deste contrato de locação é de R\$ 45.660,00 (quarenta e cinco mil e seiscentos e sessenta reais). Fica ajustado entre as partes que a LOCATÁRIA procederá à imissão na posse do imóvel objeto deste contrato em 17 de abril de 2026, para fins de planejamento, adequação do espaço e realização da mudança de suas instalações administrativas. Em razão dessa transição, a LOCADORA concede à LOCATÁRIA período de **carência de 03 (três) meses**, contados a partir da data de ingresso no imóvel, durante o qual a LOCATÁRIA ficará isenta do pagamento do aluguel mensal, fixado em R\$ 45.660,00 (quarenta e cinco mil seiscentos e sessenta reais). Durante o período de carência, a LOCATÁRIA será integralmente responsável pelo ressarcimento dos pagamentos das despesas condominiais e IPTU. Encerrado o período de carência, o aluguel mensal passará a ser devido a partir de 17 de julho de 2026, mantendo-se, a partir de então, todas as demais obrigações previstas neste contrato, inclusive as relativas a aluguel, condomínio, IPTU e demais encargos. Ressaltando que, no que tange ao valor do condomínio, este se refere a despesas normais de condomínio correspondentes ao imóvel locado, excluído as extraordinárias, que correrão exclusivamente à conta da Locadora.

3.1.1. As partes contratantes convencionam que o aluguel fixado nesta cláusula será reajustado observado a periodicidade e a forma indicadas no preâmbulo do contrato.

3.1.2. Se, por determinação legal ou infra 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 ou normatização infra legal.

3.1.3. Ocorrendo a prorrogação do contrato nos moldes da cláusula segunda, o reajuste incidirá sobre o valor do aluguel vigente.

3.2.0 Aluguel mensal será pago, até o 10 (décimo) dia útil de cada mês seguinte ao vencimento, através de depósito na conta corrente pessoa jurídica indicada no preâmbulo deste Termo de Contrato.

3.2.1. Os valores correspondentes ao condomínio e ao IPTU serão ressarcidos pela Locatária aos Locadores, em até 05 (cinco) dias após a apresentação dos respectivos comprovantes de

pagamento, nos termos estabelecidos neste contrato. O valor não ressarcido pela Locatária dentro do prazo estabelecido sofrerá acréscimo dos encargos moratórios previstos na Cláusula 3.3.

3.3. 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.

3.4. A Locatária declara estar ciente que os valores a serem pagos a título de condomínio e IPTU também poderão sofrer reajustes, conforme definido por cada órgão competente, sendo de sua exclusiva responsabilidade o pagamento dos valores reajustados de forma proporcional à metragem do Imóvel.

CLÁUSULA QUARTA - DA RESCISÃO DO CONTRATO

4.1. Após o prazo de vigência do presente, podem as partes rescindir o contrato mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias.

4.2. Fica reservado à Locatária o direito de rescindir imediatamente a locação, nos casos de incêndio ou desmoronamento que impossibilitem a sua ocupação para o fim o qual o imóvel foi destinado, nos casos de desapropriação ou inadimplemento contratual pelos Locadores.

4.3. No caso de sinistro do prédio, parcial ou total, que impossibilite a habitação do imóvel locado, o presente contrato estará rescindido, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA QUINTA - DAS TAXAS, TRIBUTOS E MANUTENÇÃO

5.1. Além do aluguel fixado, a locatária pagará ainda, a título de reembolso, enquanto durar a locação, os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, bem como:

- AVCB
- Licença do elevador
- Seguro predial incluindo contra incêndio

5.1.1. Considerando que o imóvel se encontra em um condomínio, a Locadora já apresentou a apólice de seguro contra fogo e o mesmo encontra-se no processo.

5.2. Para fins de pagamento de IPTU, taxas e impostos, a Locadora deverá apresentar os valores à unidade locada, o(s) respectivo(s) comprovante(s) de quitação, sob pena de não reembolso.

CLAUSULA SEXTA DA CONSERVAÇÃO, REFORMAS E BENFEITORIAS

6.1. Todas os serviços referentes à conservação e manutenção do imóvel deverão ser realizados pela Locatária, as suas expensas, de modo a que fique o imóvel nas mesmas condições em que foi

recebido, devendo utilizar em tais reparos, materiais da mesma qualidade existente no imóvel. As mesmas regras se aplicarão no caso de reparos a danos causados ao imóvel pela Locatária ou por terceiros, ficando a Locatária obrigada a custear os reparos mesmo no caso de danos ocasionados por terceiros.

6.1.1. A Locatária fica obrigada a realizar os reparos com seu próprio pessoal, desde que devidamente habilitado, ou a contratar às suas expensas, empresas especializadas para manutenção corretiva do sistema de exaustão, prevenção e combate a incêndio, sistema elétrico e demais equipamentos instalados no imóvel, para a restituição em perfeito estado de conservação e funcionamento por ocasião da devolução do bem.

6.1.2. No caso de a Locatária detectar alguma anormalidade quanto à solidez da construção, bem como estruturas e partes componentes do imóvel, obriga-se a comunicar o fato imediatamente a Locadora que, por sua vez, compromete-se a efetuar os reparos necessários às suas expensas, de forma imediata, se correspondente ao imóvel locado.

6.1.3. Se, uma vez realizada vistoria, for comprovado que o prédio está ameaçado de ruir a locação será dada por rescindida, e a Locatária entregará o imóvel a Locadora sem quaisquer ônus para qualquer das partes.

6.2. Todas as benfeitorias introduzidas no imóvel locado, com o prévio consentimento da Locadora, ficarão incorporadas ao imóvel, eximindo a Locadora do pagamento de quaisquer indenizações, com a ressalva do parágrafo seguinte, bem como não ensejando à Locatária o direito de retenção, exceto as benfeitorias voluptuárias, que deverão ser retiradas pela Locatária na devolução do imóvel.

6.2.1. As despesas com benfeitorias necessárias, segundo a classificação prevista no Código Civil, darão à indenização à Locatária por parte dos locadores, desde que a locadora não atenda as solicitações da locatária sobre a benfeitoria necessária.

6.3. De comum acordo, reformas e benfeitorias poderão ser realizadas pela Locadora para que a locação atenda sua finalidade.

CLÁUSULA SETIMA - DAS VISTORIAS

7.1. É facultado à Locadora, mediante aviso prévio, vistoriar o imóvel, respeitada as limitações legais e as peculiaridades do seu uso.

7.1.1. Obriga-se a Locatária a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa.

7.2. Finda a locação, será o imóvel devolvido à Locadora nas condições em que foi recebido pela Locatária, conforme Laudo de Vistoria escrito e fotográfico, que passa a fazer parte integrante do presente Contrato como se aqui estivesse transcrito, sob pena dos aluguéis e demais encargos

continuarem a correr por conta da Locatária, até que fiquem satisfeitas as condições de devolução do Imóvel.

7.3. Rescindido ou distratado o presente Contrato, independentemente do motivo que lhe tenha dado causa, as Partes elaborarão vistoria de saída, com antecedência de 30 (trinta) dias da data estimada para a restituição do Imóvel. Em complemento ao quanto será disposto no laudo de vistoria de saída, fica desde já previsto que a Locatária deverá devolver o Imóvel à Locadora nas mesmas condições que o recebeu, ressalvado os casos de adequações e modificações expressamente autorizadas pela Locadora.

CLÁUSULA OITAVA - DAS INFRAÇÕES

8.1. A não observância de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita ao infrator à multa de 03 (três) aluguéis em vigor por ocasião da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula do presente ajuste.

8.2. Na hipótese de a Locatária optar por devolver o Imóvel antes do término do prazo contratual, esta deverá comunicar por escrito a sua intenção à Locadora, com antecedência de 60 (sessenta) dias, e ficará obrigada ao pagamento da multa de 03 (três) aluguéis proporcionais ao tempo de cumprimento do contrato, ressalvada quando houver cláusula resolutiva.

CLÁUSULA NONA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. A presente locação é indivisível não podendo haver a devolução parcial do imóvel e vagas.

9.2. O estado de conservação do imóvel e as condições de seu funcionamento, nos termos de relatório assinado pela Locadora e pela Locatária, passam a fazer parte integrante deste contrato.

9.3.0 consumo ou uso de luz, água e outros de uso exclusivo da Locatária ficarão a seu cargo, devendo efetuar os pagamentos a quem de direito. A Locatária deverá providenciar a ligação de luz em seu nome junto a Enel, arcando com os custos daí advindos.

9.3.1. A locatária recebe o imóvel com ligação de luz independente, ficando expressamente proibido qualquer tipo de interligação elétrica com outros imóveis

9.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à Locadora nas condições em que foi recebido pela Locatária, salvo os desgastes naturais do uso normal e ressalvada as hipóteses previstas na cláusula sexta.

9.5. No caso do imóvel ser colocado à venda, a Locatária permitirá que os interessados na compra o visitem, em dia e hora previamente indicados pela Locadora com ciência por escrito a Locatária.

9.6.0 presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor, ainda que o imóvel seja transferido a terceiros. Com vistas ao

exercício, pela Subprefeitura de M'Boi Mirim, desse seu direito, obriga-se a Locadora a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

9.7. Nos termos do artigo 58, inciso IV, da Lei 8.245/91 a citação, intimação ou notificação de qualquer das partes poderá ser feita mediante correspondência com aviso de recebimento.

9.8. Obriga-se a Locatária a apresentar a Locadora, até 60 (sessenta) dias após o término do presente contrato, a baixa nos órgãos competentes, tais como Secretaria da Receita Federal, Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, Prefeitura do Município de São Paulo, e demais, relativamente às atividades desenvolvidas, no imóvel em questão.

9.9 Designa-se Alexandrina G. Barbaro (RF 9281169/1) como Fiscal do Contrato, Marcos Roberto S. Moraes (RF 761.860.3) Fiscal Substituto, e Maria Aparecida C. Alfenas (RF 655.351.0) Gestora.

CLÁUSULA DÉCIMA - CLÁUSULA ANTICORRUPÇÃO

10.1. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

11.1. Quaisquer tratamentos de dados pessoais realizados no bojo do presente CONTRATO, ou em razão dele, deverão observar as disposições da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, e de normas complementares expedidas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados e pelas CONTRATANTES.

11.2. A Locadora deverá comunicar a Locatária por meio do Fiscal do Contrato, no prazo máximo de 24 horas da ciência do fato, a ocorrência de qualquer situação que possa acarretar potencial ou efetivo risco ou danos aos titulares dos dados pessoais, e/ou que não esteja de acordo com os protocolos e normas de proteção de dados pessoais.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO

12.1. As partes elegem o foro da comarca de São Paulo para dirimirem qualquer litígio decorrente do presente termo.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

**SUBPREFEITURA
M'BOI MIRIM**

E por terem convencionado tudo quanto no presente contrato se estipula, Locadores e Locatária assinam este instrumento em uma via, perante duas testemunhas abaixo assinadas e identificadas, a tudo presente.

São Paulo, 16 de abril de 2026.

CONTRATANTE

ASSINADO DIGITALMENTE POR



Flavia Aparecida Da Silva
Santos

CPF: 264.███.███-05

Data: 17/04/2026 11:56:03:00



FLAVIA APARECIDA DA SILVA SANTOS
SUBPREFEITA

CONTRATADA

Documento assinado digitalmente



CAROLINA SANCHEZ VALLEJO JORDAO

Data: 16/04/2026 17:18:04-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

CAROLINA SANCHEZ VALLEJO JORDÃO

RG N°: 29.xxx.xxx-2

CPF N°: 294.xxx.xxx-09

Representante Legal

Documento assinado digitalmente



DIEGO SANCHEZ VALLEJO JORDAO

Data: 16/04/2026 17:25:16-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

DIEGO SANCHEZ VALLEJO JORDÃO

RG N°: 29.xxx.xx7

CPF N°: 306.xxx.xxx-46

Representante Legal

Documento assinado digitalmente



FERNANDO GODOY BUZOLIN

Data: 16/04/2026 18:10:05-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FERNANDO GODOY BUZOLIN

RG N°: 94.xxx.xx5

CPF N°: 686.xxx.xxx-04

Representante Legal

TESTEMUNHAS:

1) _____

Nome:

RG N°:

CPF N°:

2) _____

Nome:

RG N°:

CPF N°: