

Contrato n. 028/SMSU/2025 – Modelo Ajustado da Portaria n. 277/PREF.GAB/1999

PREÂMBULO
<b>Locadores:</b> CONGREGAÇÃO UNIVERSAL, COMUNITÁRIA E ASSISTENCIAL- CUCA, inscrita no CNPJ sob n. 03.213.430/0001-80, com sede nesta Capital na Avenida Coronel Sezefredo Fagundes n. 244, Tucuruvi – CEP: 02306-001, neste ato representada pela presidente <b>NATIGE JABALI</b> , brasileira, solteira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG n. 22.XXX.XX2-4-SSP/SP, inscrita no CPF sob n. 273.XXX.XXX-60.
<b>Locatário:</b> PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, representada pela <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA URBANA</b> , pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob n. 05.245.375/0001-35, sediada nesta Capital na Rua da Consolação, n. 1379, Consolação, CEP: 01301-100, neste ato representada pelo senhor <b>ORLANDO MORANDO JUNIOR</b> , Secretário Municipal de Segurança Urbana.
<b>Destinação:</b> Operação do “Site do Horto Florestal”, para comunicações operacionais da GCM, na região norte da cidade de São Paulo.
<b>Descrição do Imóvel:</b> 140 m2, destacado da área maior de 20.249,07ms2, do <b>terreno</b> situado na Rua José Nunes n. 111 – Jardim Tremembé. INCRA n. 642.053.006-041-2. Devidamente matriculado sob n. 23.774, em área maior no Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital
<b>Valor do Aluguel Inicial:</b> R\$ 7.161,07 (sete mil cento e sessenta e um reais e sete centavos)
<b>Conta Bancária para Depósito:</b> Banco do Brasil – Agência 2258-6, C/C 41.482-4 (CONGREGAÇÃO UNIVERSAL, COMUNITÁRIA E ASSISTENCIAL- CUCA)
<b>Prazo de Locação:</b> 60 (sessenta) meses
<b>Reajustes:</b> 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato. <b>Periodicidade:</b> Anual.
<b>Forma:</b> IPC-FIPE ou segundo a legislação que vier a ser aplicável à espécie. Na hipótese de a PMSP não definir outro índice para eventual substituição do IPC-FIPE, fica acordada a aplicação do IGPM-M.
<b>Processo Administrativo n. 6029.2024/0017550-2</b>
<b>Licitação inexigível</b> , com fulcro no inciso V do art. 74 da Lei Federal n. 14.133/2021.
<b>Dotação Orçamentária n. 38.10.06.181.3013.2.192.3.3.90.39.00.00</b>

## 1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel descrito no Preâmbulo.

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA – DESTINAÇÃO

2.1. O imóvel destina-se à manutenção da instalação do “Site Horto”, Sistema de Radiocomunicação da Guarda Civil Metropolitana, que presta cobertura de rádio para a CETEL/SMARTSAMPA para uma área de 180 kms quadrados na Zona Nordeste de São Paulo, englobando as subprefeituras de Santana/Tucuruvi, Casa Verde/Cachoeirinha, Vila Maria/Vila Guilherme e Jaçanã/Tremembé.

## 3. CLÁUSULA TERCEIRA – PRORROGAÇÃO

3.1. O presente contrato ficará prorrogado sucessiva e automaticamente, por igual prazo, mantidas todas as cláusulas e condições se o **LOCADOR** não manifestar, por escrito, com antecedência mínima de **60 (sessenta) dias** a intenção de pôr fim à locação, ou se, não se manifestando o **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA** continuar na posse do imóvel alugado por mais de **30 (trinta) dias**, contados do término do período contratual ou de cada prorrogação.

## 4. CLÁUSULA QUARTA – VALOR E REAJUSTE

4.1. O aluguel mensal do imóvel objeto desta locação é o constante do Preâmbulo.

4.1.1. As partes convencionam mutuamente que o aluguel fixado nesta cláusula será reajustado de acordo com a periodicidade e a forma indicada no Preâmbulo do contrato.

4.1.2. 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.

4.1.3. 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.

## 5. CLÁUSULA QUINTA – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1. O aluguel mensal será pago até o 10º (décimo) dia útil de cada mês seguinte ao vencimento, ao **LOCADOR**, 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 o pagamento com o acréscimo de 0,5% (meio por cento) de juros ao mês e correção monetária para atrasos superiores a **30 (trinta) dias**.

## 6. CLÁUSULA SEXTA – DESPESAS REEMBOLSÁVEIS

6.1. Além do aluguel fixado, pagará, ainda, a **LOCATÁRIA** as despesas de água, luz e telefone (se houverem) juntamente com o aluguel do mês a que se referam, na conformidade com a proposta apresentada pela **LOCADORA** contida nos documentos

números [113690438](#), [129787989](#), [125258102](#) e no termo de vistoria (doc. 129787050), que ficam fazendo parte integrante do presente instrumento independentemente de transcrição.

#### 7. CLÁUSULA SÉTIMA – DESPESAS NORMAIS

7.1. Incumbirá, ainda, ao **LOCATÁRIO** o pagamento das despesas normais de condomínio correspondentes ao imóvel locado, excluídas as extraordinárias, que correrão exclusivamente à conta da **LOCADORA**.

#### 8. CLÁUSULA OITAVA – ALTERAÇÕES E BENFEITORIAS

8.1. A **LOCATÁRIA**, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer, no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias necessárias aos seus serviços, exceto na fachada e estrutura dele, que só poderão ser realizadas com prévio consentimento escrito da **LOCADORA**.

#### 9. CLÁUSULA NONA – DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

9.1. Finda a locação, será o imóvel devolvido a **LOCADORA** nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, salvo os desgastes naturais do uso normal, e ressalvada a hipótese prevista na Cláusula antecedente.

9.1.1. Todas as benfeitorias introduzidas no imóvel locado com prévio consentimento da **LOCADORA** serão incorporadas ao imóvel finda a locação, eximindo a **LOCADORA** do pagamento de qualquer indenização, bem como não ensejando à **LOCATÁRIA** o direito de retenção.

#### 10. CLÁUSULA DÉCIMA – SEGURO CONTRA FOGO

10.1. A **LOCADORA** efetuará anualmente o seguro contrafogo do imóvel locado, tendo como base o valor de até **60 (sessenta) aluguéis** vigentes à época, submetendo à prévia aprovação da **LOCATÁRIA** o valor do prêmio respectivo.

10.1.1. O reembolso será efetuado pela **LOCATÁRIA** mediante exibição da apólice e recibos produzidos.

#### 11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- VISTORIA

11.1. A **LOCATÁRIA** faculta a **LOCADORA** examinar ou vistoriar o prédio locado, respeitadas as limitações legais e as peculiaridades do uso.

## 12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- RESCISÃO

12.1. 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 pela **LOCADORA**.

## 13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- MULTAS


13.1. Fica estipulada a multa contratual equivalente a **3 (três) alugueres** em vigor por ocasião da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula do presente contrato.

## 14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. O estado de conservação do imóvel e as condições de seu funcionamento, nos termos de relatório assinado pela **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, passam a fazer parte integrante do contrato.

14.2. Demais questões serão dirimidas à luz da Lei Federal n. 14.133/2021, da Lei Federal n. 8.245/1991, do Código Civil, no que couber, e em demais normas aplicáveis à matéria.

E, para firmeza e como prova de assim haver, entre si, ajustado e avençado, é lavrado o presente instrumento, assinado pelas partes e testemunhas abaixo, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, quando físico, ou, sendo eletrônico, em apenas 1 (uma) via, que terá validade e eficácia a contar da data da última assinatura das partes.

Documento assinado digitalmente  
 **NATIGE JABALI**  
Data: 05/09/2025 11:27:49-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**NATIGE JABALI**  
*Presidente*  
**LOCADORA**

**ORLANDO MORANDO JUNIOR**

*Secretário Municipal de Segurança Urbana*

**LOCATÁRIO**

### Testemunhas:



Documento assinado digitalmente  
**GABRIEL DA SILVA BARRADAS**  
Data: 05/09/2025 12:35:05-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**MARIA RITA TRAJANO DA SILVA:01420916858** Assinado de forma digital por MARIA RITA TRAJANO DA SILVA:01420916858  
Dados: 2025.09.03 15:32:16 -03'00'

1. \_\_\_\_\_

Nome:

RG/RF:

2. \_\_\_\_\_

Nome:

RG/RF: