

Contrato n. 019/SMSU/2025 – Modelo Ajustado da Portaria n. 277/PREF.GAB/1999

PREÂMBULO
Locadores: APARECIDO DE ANDRADE, brasileiro, casado, empresário, detentor da cédula de identidade (RG) n. X.X42.XX5-2, inscrito no CPF sob n. XXX.XXX.X88-00, residente e domiciliado à Rua Espinosa, 136, Jardim Nordeste, São Paulo/SP, CEP 03692-060; e SONIA MARIA BOMFIM DE ANDRADE, brasileira, casada, do lar, portadora da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) n. 14XXXXX7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n. 69X.XXX.XXX-72, residente e domiciliada no mesmo endereço acima.
Locatário: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, representada pela SECRETARIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA URBANA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob n. 05.245.375/0001-35, sediada na Rua da Consolação, n. 1379, Consolação, São Paulo/SP, CEP 01301-100, neste ato representada pelo Sr. Orlando Morando Junior, Secretário Municipal de Segurança Urbana.
Destinação: Instalação de Base Avançada da Inspetoria de Defesa Ambiental do Carmo, da Guarda Civil Metropolitana (GCM).
Descrição do Imóvel: Edifício situado na Avenida Doutor José Artur Nova, 1867, Parque Paulistano, São Paulo/SP, 08090-000, com área total de 1.023,04 m ² e área computável de 652.19 m ² .
Valor do Aluguel Inicial: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), mais o valor do IPTU anual do imóvel, reembolsado aos Locadores
Conta Bancária para Depósito: Banco do Brasil – Agência 4311-7, C/C 49.451-8 (Aparecido de Andrade)
Prazo de Locação: 60 (sessenta) meses
Reajustes: 12 (doze) meses após a assinatura do contrato. Periodicidade: Anual.
Forma: 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.
Processo Administrativo n. 6029.2025/0010006-7
Licitação inexigível , com fulcro no inciso V do art. 74 da Lei Federal n. 14.133/2021.
Dotação Orçamentária n. 38.10.06.181.3013.2.192.33903900

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 instalação de unidade indicada no Preâmbulo e pode ser utilizado eventualmente por outra unidade da Administração Municipal de São Paulo, desde que previamente comunicado por escrito aos **LOCADORES** e com a devida aceitação destes.

2.2. A não aceitação, pelos **LOCADORES**, da instalação de outra unidade no local autorizará a imediata devolução do imóvel pela **LOCATÁRIA**, sem a incidência de qualquer multa ou encargo.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – PRORROGAÇÃO

3.1. O presente contrato ficará prorrogado, sucessiva e automaticamente, por igual prazo, mantidas todas as cláusulas e condições se os **LOCADORES** não manifestarem, por escrito, com antecedência mínima de **60 (sessenta) dias**, a intenção de pôr fim à locação, ou se, não se manifestando os **LOCADORES**, 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 – DO VALOR E DO REAJUSTE E DOS REEMBOLSOS

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, assim como o valor do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), pago diretamente aos Locadores, que terão a responsabilidade de quitá-lo junto à municipalidade.

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, aos **LOCADORES**, através de depósito em conta corrente bancária mencionada no Preâmbulo ou a 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 efetuarlo 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** aos **LOCADORES**, a título de reembolso, enquanto durar a locação, os impostos e taxas que incidam 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.

6.1.1. Referido reembolso deverá ocorrer em até 10 (dez) dias da comprovação do pagamento pelos **Locadores**. 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**.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DESPESAS NORMAIS

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

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 dos **LOCADORES**, estando os **LOCADORES** isentos do pagamento de qualquer reforma/benfeitorias a ser implementada no imóvel, assim como as de manutenção.

8.2. Obriga-se o **LOCATÁRIO** a manter o imóvel, durante todo o tempo de locação, em bom estado de asseio, limpeza e conservação, cumprindo todas as exigências das autoridades administrativas a que der causa, correndo por sua conta as obras para tanto necessárias.

8.3. Declaram os **LOCADORES** que o imóvel se encontra em perfeita consonância com as posturas municipais e exigências das concessionárias de serviços públicos, obrigando-se os mesmos a atender, prontamente, às exigências das autoridades competentes em caso de ser constatada qualquer irregularidade.

9. CLÁUSULA NONA – DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

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

9.2. Esclarecem as partes que assinam em conjunto com o presente instrumento o Laudo de Vistoria do imóvel, que indica as características e situação do imóvel locado e servirá como base de análise quando finda a locação.

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

10. CLÁUSULA DÉCIMA – SEGURO CONTRA FOGO

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

10.1.1. O pagamento do seguro será feito pelos **Locadores** e reembolsado pela **LOCATÁRIA** em até 30 (trinta) dias da exibição da apólice e recibos produzidos. . 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**.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- VISTORIA

11.1. A **LOCATÁRIA** faculta aos **LOCADORES** examinarem ou vistoriarem 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 pelos **LOCADORES**.

12.2. Salvo estipulação por escrito em contrário, o recebimento das chaves pelos **LOCADORES**, ao término do contrato, não implica em quitação das obrigações assumidas pela **LOCATÁRIA**, tanto no tocante a aluguéis, despesas e encargos eventualmente devidos, como em relação ao ressarcimento por danos causados no imóvel.

12.3. Quando desejar desocupar o imóvel locado, a **LOCATÁRIA** assume a obrigação de avisar com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias para agendamento da vistoria de saída.

12.4. Fica desde já convencionado que uma vez proposta Ação de Despejo por Falta de Pagamento, as partes abrem mão da realização da audiência de conciliação prevista no artigo 334 do Código de Processo Civil, tendo em vista que a mora da **LOCATÁRIA** já é suficientemente onerosa e prejudicial aos **LOCADORES**, motivo pelo qual eventual composição poderá ser ajustada diretamente entre as partes, evitando-se assim, inclusive, o acúmulo da pauta de audiências do Poder Judiciário e a procrastinação processual. Fica assegurada, no entanto, a ampla defesa nos moldes preconizados pelo Código de Processo Civil.

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 pelos **LOCADORES** e **LOCATÁRIA**, passam a fazer parte integrante do contrato.

14.2. **Locatária** é responsável pelas multas e acréscimos nos tributos a que der causa, em virtude da retenção de avisos-recibos, os quais deverão ser entregues a tempo de pagar aos **LOCADORES**, sob pena de arcar, ainda, com as despesas decorrentes da extração das respectivas segundas vias, as quais serão acrescidas ao boleto de aluguel, além de incorrer em infração contratual.

14.3. O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo a Locatária mantê-lo desta forma. Fica também acordado que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no auto de vistoria.

14.4. As obras que importarem na segurança do imóvel serão executadas pelos **Locadores**, desde que não sejam motivadas pela **Locatária**, seja por sua falta ou modificação que introduzir. Todas as demais, bem como as referentes à conservação, reparação de aparelhos sanitários, de iluminação, fiação, trincos, fechaduras, torneiras, vidraças, janelas, portas, pisos, telhados, calhas, encanamento, ralos e suas consequências, serão executadas e pagas pela **Locatária**, que se obriga a restituir tudo em perfeito estado de conservação e sem direito a qualquer indenização. Todos os estragos que porventura forem encontrados no imóvel deverão ser reparados pela **LOCATÁRIA**, correndo por sua conta os aluguéis e demais encargos contratuais e legais até a conclusão dos serviços.

14.5. Para toda e qualquer benfeitoria, reforma ou modificação a ser introduzida no imóvel ou em suas instalações, bem como divisão de salas e quartos ou furos na parede, será necessária prévia autorização por escrito dos **LOCADORES**. As que com autorização forem feitas, sendo necessárias, úteis ou voluptuárias, ficarão incorporadas ao imóvel, sem direito a indenização ou retenção.

14.6. O imóvel objeto da locação se destina exclusivamente ao uso **COMERCIAL**, não podendo haver modificação de uso sem autorização dos **Locadores**, sob pena de infração contratual.

14.7. 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, por terem convencionado tudo quanto no presente contrato se estipula, **LOCADORES** e **LOCATÁRIA** assinam este instrumento em **03 (três) vias** de igual teor e forma, perante as testemunhas abaixo assinadas e a tudo presentes.

São Paulo, 25 de junho de 2025.

Locatário

Locadores:



Documento assinado digitalmente

APARECIDO DE ANDRADE

Data: 01/07/2025 16:13:26-0300

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



Documento assinado digitalmente

SONIA MARIA BOMFIM DE ANDRADE

Data: 01/07/2025 18:00:20-0300

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

Testemunhas:



Documento assinado digitalmente

GABRIEL DA SILVA BARRADAS

Data: 02/07/2025 08:31:24-0300

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