

Termo de Contrato n. 012/SMSU/2024

PREÂMBULO
Locador: JMR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob n. 05.388.755/0001-29, sediada na Rua Vitoantonio Del Vechio, n. 50, ap. 91, Parque da Mooca, São Paulo/SP, CEP 03124-070, neste ato representada pela Sra. Isabel Tavares da Rocha , sócia e empresária, portuguesa, viúva, portadora da cédula de identidade para estrangeiros RNE W n. 239X.XXX-X, inscrita no CPF sob n. 227.55X.XXX-XX.
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. Alcides Fagotti Junior, Secretário Municipal de Segurança Urbana em exercício, designado pela Portaria n. 050/2024-CHG.PREF.
Administradora: METRO PERFEITO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n. 05.675.765/0001-45, CRECI 18.772-J, sediada na Rua Madre de Deus, 109, Mooca, São Paulo/SP, CEP 03119-000.
Destinação: Abrigar o Centro de Operações do Projeto “Smart Sampa”.
Descrição do Imóvel: Imóvel Comercial Monousuário situado no Edifício Brasilianische Bank Für Deutschland, assentado na Rua XV de Novembro, n. 268, Centro Histórico de São Paulo, CEP n. 01013-000, contendo 3.450 m ² de área distribuídos em quatro pavimentos, mezanino e subsolo com capacidade para 500 (quinhentas) vagas, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob matrícula n. 157.246, com cadastro do imóvel n. 001.083.0021-8.
Valor do Aluguel Inicial: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).
Conta Bancária para Depósito: Banco do Brasil – Agência 1511-3 C/C 19596-0 9 (Administradora)
Prazo de Locação: 120 (cento e vinte) meses contados da data de assinatura do contrato.
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. 6029.2024/0006971-0
Licitação inexigível , com fulcro no inciso V do art. 74 da Lei Federal n. 14.133/2021.
Dotação Orçamentária n. 38.10.06.126.3024.2.199.33903900.00.1.500.9001.1

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.

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** ou **ADMINISTRADORA**, qual seja a empresa **METRO PERFEITO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n. 05.675.765/0001-45, 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 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** ao **LOCADOR**, 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 referam.

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 do **LOCADOR**.

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 do **LOCADOR**.

9. CLÁUSULA NONA – DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

9.1. 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.

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

10. CLÁUSULA DÉCIMA – SEGURO CONTRA FOGO

10.1. O **LOCADOR** efetuará anualmente o seguro contrafogo 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.

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 ao **LOCADOR** 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 pelo **LOCADOR**.

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 pelo **LOCADOR** 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, por terem convencionado tudo quanto no presente contrato se estipula, **LOCADOR** 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, 21 de maio de 2024.

Locatária

Locador

Testemunhas:

1) _____

2) _____