



**Governo do Estado de São Paulo  
Fundação Centro de Atendimento Socioeducativo ao Adolescente  
Seção de Contratos**

**TERMO**

**PROCESSO SEI Nº 161.00037802/2025-43**

**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 280/2025**

**CÓDIGO ÚNICO: 20250329521**

**CONTRATO SCO Nº 021/2025**

**I - LOCADORA: L.V.S. SUPRANO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Francisco Marengo, nº 2011, sala 01, Tatuapé, São Paulo, SP, CEP 03313-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 02.568.714/0001-26, neste ato representado pelo sócio administrador **Sandro Vona Suprano**, brasileiro, solteiro, corretor de imóvel, portador da cédula de identidade RG nº 20.239.205-3-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 198.507.178-90, doravante denominada **LOCADORA**.

**II - LOCATÁRIA: FUNDAÇÃO CENTRO DE ATENDIMENTO SOCIOEDUCATIVO AO ADOLESCENTE - FUNDAÇÃO CASA-SP**, entidade instituída pela Lei n.º 185, de 12 de dezembro de 1973, com alterações que lhe foram introduzidas, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 44.480.283/0001-91, com sede na Rua Florêncio de Abreu, n.º 848, Luz, São Paulo, Capital, neste ato representada por sua Chefe de Gabinete, **Raelen Bego Luiz**, respondendo interinamente pelo expediente da Fundação CASA, designada nos termos do Decreto de 25-04-2025, publicado no DOE, de 28-04-2025, e por **Vanessa Valente**, Diretor Administrativo, nomeada nos termos da Portaria Administrativa nº 1363/2024, doravante denominada **LOCATÁRIA**.

**III - DO OBJETO: LOCAÇÃO** de bem imóvel localizado na Rua Síria, nº 582 – Parque São Jorge, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 03086-040, de propriedade da **LOCADORA**, conforme consta do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, possuindo 270 m<sup>2</sup> de área de terreno e 359 m<sup>2</sup> de área construída, para o funcionamento do Centro de Atendimento Socioeducativo ao Adolescente - **CASA de Semiliberdade Azaleia**, pertencente a Divisão Regional Metropolitana Capital - DRCAP.

**PREÂMBULO**

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes acima mencionadas e qualificadas têm entre si justo e contratado, o presente contrato de locação do imóvel descrito no ITEM III, supra, que trata do OBJETO deste ajuste, no qual se submetem às cláusulas e

condições adiante estipuladas que reciprocamente se outorgam e aceitam, aplicando-se, principalmente em relação aos casos omissos, as disposições contidas na Lei federal nº 14.133/21, Lei estadual nº 6.544/89 e suas alterações, Decreto nº 41.043/96, todos com suas respectivas alterações, e na Lei nº 8.245/91 no que for compatível, dando integral cumprimento, por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título.

A lavratura do presente contrato decorre do instituto da Inexigibilidade de Licitação fundamentada no art. 74, inciso V da Lei federal nº 14.133 de 01 de abril de 2021, devidamente autorizada pela autoridade competente conforme consta do Processo SEI Nº 161.00037802/2025-43.

## **DA VIGÊNCIA**

**CLÁUSULA 1ª:** O prazo de vigência da presente locação é de 05 (cinco) anos, a começar em **16 de maio de 2025** e terminar em **15 de maio de 2030**.

## **DA PRORROGAÇÃO CONTRATUAL**

**CLÁUSULA 2ª:** Findo o prazo constante da Cláusula 1ª, o contrato, com todas as cláusulas, por expressa vontade das partes manifestadas neste ato, prorrogar-se-á, por igual período, e, assim, sucessivamente, salvo se, até 60 (sessenta) dias antes do término do contrato ou de cada uma de suas prorrogações, houver oposição de qualquer uma das partes, por escrito a da LOCADORA, em forma de comunicação protocolada na unidade da despesa interessada e, a da LOCATÁRIA, por ofício numerado, assinado pela autoridade competente, ressalvado o disposto na Cláusula 11.

## **DO ALUGUEL**

**CLÁUSULA 3ª:** O aluguel mensal é de **R\$ 9.000,00 (nove mil reais)** e será reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar de sua vigência, com base na correspondente variação do Índice de Preço ao Consumidor da Fundação do Instituto de Pesquisa Econômica - IPC (FIPE), ou, se for extinto, em outro índice que o substitua, a critério da Administração, nos termos do Decreto nº 46.926, de 18/07/02.

## **DA FACULDADE DA LOCATÁRIA**

**CLÁUSULA 4ª:** Nos dois primeiros meses do exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos ou de outras providências de ordem administrativa, não correrá mora da LOCATÁRIA, sendo-lhe facultada pagar os aluguéis vencidos durante o 3º (terceiro) mês.

## **DO PAGAMENTO DO ALUGUEL**

**CLÁUSULA 5ª:** O aluguel é devido por mês vencido e será pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao vencimento, por intermédio do BANCO DO BRASIL S/A, por meio de ordem bancária, em agência e conta indicada pela LOCADORA, nos termos do Decreto estadual nº 62.867/17, mediante apresentação do Atestado de Ocupação do Imóvel até o dia 05 (cinco) de cada mês.

**Parágrafo Primeiro:** O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido, ressalvado o disposto na Cláusula 4ª, supra, ficará sujeito à incidência de atualização monetária nos termos do artigo 74 da Lei estadual nº 6.544, de 22 de novembro de 1989.

**Parágrafo Segundo:** O atraso no pagamento acarretará ainda a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, e calculados "pro rata

tempore” em relação à mora ocorrida.

**Parágrafo Terceiro:** Constitui condição para a realização do pagamento a inexistência de registros em nome da LOCADORA no “Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais do Estado de São Paulo – CADIN ESTADUAL”, o qual deverá ser consultado por ocasião da realização do pagamento.

## **DOS IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES DE MELHORIA**

**CLÁUSULA 6ª:** Os impostos de qualquer natureza, as taxas e contribuições de melhoria, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações correrão por conta exclusiva da LOCADORA, obrigando-se a LOCATÁRIA a pagar as despesas e encargos das concessionárias de serviço público tais como: força e luz, água e saneamento.

## **DA SEGURANÇA DO IMÓVEL**

**CLÁUSULA 7ª:** Tudo quanto constituir obras de segurança e higiene do imóvel, para conservá-lo no estado de servir ao uso a que se destina, tais como aquelas que interessam à estrutura integral do imóvel ou que se destinem a repor suas condições de habitabilidade, empenas, poços de aeração e iluminação, esquadrias externas, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, correrá por conta da LOCADORA.

## **DAS OBRAS**

**CLÁUSULA 8ª:** A LOCATÁRIA poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita da LOCADORA, as modificações e as obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços do órgão que no mesmo funcionar, ficando acordado entre as partes que tais adaptações, desde que não comprometam a habitabilidade do imóvel, não serão desfeitas pela LOCATÁRIA ao final da locação, e, tampouco recairá sobre a LOCATÁRIA qualquer tipo de indenização que porventura venha a ser pleiteada pela LOCADORA.

## **DA CONSERVAÇÃO**

**CLÁUSULA 9ª:** A LOCATÁRIA deverá trazer o imóvel em boas condições de limpeza e conservação para restituí-lo quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

## **DOS REPAROS NECESSÁRIOS**

**CLÁUSULA 10:** A LOCADORA deverá ser notificado por escrito, mesmo extrajudicialmente, da necessidade de execução de obras de sua responsabilidade, de acordo com a Cláusula 7ª, e, se dentro de 30 (trinta) dias, com exceção das obras de caráter urgente, que deverão ser atendidas imediatamente, não tiver tomado as providências necessárias, a LOCATÁRIA mandará executar os serviços, descontando do aluguel, e pela terça parte, até solução do débito, não só a despesa efetuada como também a multa de 20% (vinte por cento) sobre a mesma.

## **DA RESCISÃO PELA LOCATÁRIA**

**CLÁUSULA 11:** Este contrato será rescindido, sem qualquer direito à indenização ou multa, por proposta da autoridade competente e mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias, se a LOCATÁRIA não mais necessitar do imóvel para abrigar o órgão que o ocupa ou para a

instalação de qualquer outro serviço público, na forma prevista neste contrato.

**Parágrafo Único:** Na ocorrência de rescisão, responderá cada parte pelas obrigações até a data do rompimento, com a subsequente entrega das chaves deste contrato, ficando a LOCATÁRIA desobrigada a arcar com os custos das atividades desenvolvidas após a sua respectiva ocorrência.

## **DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO**

**CLÁUSULA 12:** A LOCADORA declara renunciar, durante a vigência deste contrato, ou de suas prorrogações, ao direito de rescindi-lo, com base no art. 571 do Código Civil. Igualmente obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir à LOCATÁRIA, durante a vigência deste contrato e de suas prorrogações, o uso pacífico do imóvel e, no caso de venda, a fazer constar da escritura, expressamente, a obrigação de serem integralmente respeitadas pelo comprador, as condições deste contrato.

## **DAS DESPESAS**

**Cláusula 13:** Correrão por conta da LOCATÁRIA todas as despesas oriundas de lavratura de registro do presente contrato e de suas prorrogações, bem como as de sua eventual rescisão, se assim o desejar, salvo na hipótese de ocorrer por culpa da LOCADORA.

## **DA CLÁUSULA PENAL**

**CLÁUSULA 14:** A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato, ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato à época da infração, e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

**Parágrafo Único:** Não caracteriza infração contratual o pagamento dos aluguéis com inobservância do prazo estabelecido na Cláusula 5ª deste instrumento, hipótese tratada exclusivamente naquela disposição.

## **DO VALOR DO CONTRATO**

**CLÁUSULA 15:** O valor total do presente contrato é de **R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais)**, devendo a despesa correr à conta da Classificação Orçamentária da Despesa 3.3.90.39.91 e a Funcional Programática 14.243.1729.5907.0000, dos quais **R\$ 67.500,00 (sessenta e sete mil e quinhentos reais)** deverão atender as despesas do corrente exercício, ficando o saldo remanescente por conta do orçamento financeiro consignado no exercício vindouro.

## **DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO PELAS PARTES**

**CLÁUSULA 16:** Este contrato será acompanhado e fiscalizado por Gestor a ser designado pela LOCATÁRIA em ato próprio, bem como, pelo Gestor a ser designado pela LOCADORA, em entendendo cabível, que exercerão suas atividades de acordo com as suas cláusulas, dos quais têm pleno conhecimento, e com observância ao disposto na Lei federal nº 14.133/21, e legislação vigente.

**Parágrafo Único:** Todas as comunicações somente produzirão efeito quando formalizadas por meio de correspondências, comum ou eletrônica, mencionando-se o número e o assunto relativo a este contrato, que serão datadas e endereçadas ao Gestor das partes.

## **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**CLÁUSULA 17:** A LOCADORA entregará o imóvel a LOCATÁRIA em condições iniciais de regularidade perante a Prefeitura do Município, para que sejam obtidos os respectivos Alvarás de Funcionamento. A LOCADORA responsabiliza-se por eventuais irregularidades e obriga-se a saná-las sob pena de rescisão.

## **DA PUBLICIDADE**

**CLÁUSULA 18:** O contrato e seus aditamentos deverão ser divulgados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), em 10 (dez) dias úteis a contar da data de sua assinatura, como condição de eficácia, nos termos do artigo 94, da Lei Federal nº 14.133/21, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, § 2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 22 do Decreto estadual nº 68.155, de 2023.

## **DO FORO DO CONTRATO**

**CLÁUSULA 19:** Fica eleito o Foro da Capital do Estado de São Paulo para toda e qualquer ação oriunda do presente Contrato ou de suas prorrogações.

Nada mais. Lido e achado conforme pelas partes, perante as testemunhas, lavrou-se este termo, por todos assinado, atendidas as formalidades legais.

**LOCADORA: L.V.S. SUPRANO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

**Sandro Vona Suprano**

Sócio Administrador

RG nº 20.239.205-3-SSP/SP

**LOCATÁRIA: FUNDAÇÃO CENTRO DE ATENDIMENTO SOCIOEDUCATIVO AO ADOLESCENTE - FUNDAÇÃO CASA-SP**

**Raelen Bego Luiz**

Respondendo interinamente pelo Expediente da fundação CASA

**Vanessa Valente**

Diretor Administrativo

## **TESTEMUNHAS:**

**Lilian Aparecida Bastidas** – Diretora Adjunta

**Maria Carolina V. Lutti** - Gerente Administrativo

## ANEXO I

Termo de Contrato de Locação SCO nº 021/2025

### ATESTADO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

**ATESTO** para os devidos fins que o imóvel locado pela Fundação Cento de Atendimento Socioeducativo ao Adolescente - Fundação CASA, com endereço na Rua Síria nº 585, Parque São Jorge, São Paulo, SP, CEP. 03086-040, de que trata o Processo SEI nº 161.00037802/2025-43, esteve ocupado e sob a responsabilidade do CASA de Semiliberdade Azaleia, vinculado à Divisão Regional Capital Metropolitana da Capital DRCAP, no período de .../.../.... a .../.../.....

Valor mensal da Locação: R\$. .....

Valor do Condomínio: R\$. .....

Despesas de Reembolso: R\$. .....

(local) ....., em ..... de ..... de .....

---

Carimbo e Assinatura do Gestor de Contrato  
Cargo e RE

## ANEXO II

# LAUDO DE VISTORIA DE INSTALAÇÕES PARA OCUPAÇÃO DE IMÓVEL

14-03-2025

**Local:**  
**Rua Síria, nº 582**  
**Bairro Parque São Jorge**  
**São Paulo– SP**

**Processo SDE N° ----/2025**

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de vistoria relatar os diversos aspectos do imóvel situado a Rua Rua Síria, 582 - Parque São Jorge, São Paulo, SP para ser ocupada pela Semiliberdade Azaléia.

A vistoria das instalações levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) Situação dos pisos.
- b) Situação da pintura das paredes.
- c) Possíveis deteriorações devido ao uso.

Referido imóvel será destinado à instalação da CASA de Semiliberdade Azaléia, com o objetivo primordial de aplicar medidas socioeducativas de acordo com as diretrizes e normas previstas no Estatuto da Criança e Adolescente (ECA) e no Sistema Nacional de Atendimento Socioeducativo (SINASE).

## 2. ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL

□ **Área de terreno:**

- Área do terreno total de 270,00 m<sup>2</sup> e construção de 358,70 m<sup>2</sup>, topografia plana e cadastro do imóvel nº 062.038.0006-6.

□ **Características da construção:**

- a) 02 pavimentos, Padrão Residencial Médio, idade aparente de 40 anos, com 270,00 m<sup>2</sup> de área construída, conforme vistoria de instalações que estão discriminadas no item 03 - VISTORIA.

## 3. VISTORIA

Em 14/03/2025, procedemos à vistoria ao imóvel, com o objetivo de atestar as condições físicas e construtivas da edificação, onde foram constatados os seguintes aspectos:

- **Instalações hidráulica:** Funcionando normalmente, apenas o vaso sanitário do banheiro do térreo nos fundos apresenta problemas e deve ser substituído.
- **Instalações elétricas:** As instalações elétricas apresentam funcionamento normal.
- **Pintura e revestimentos:** Nesta vistoria encontramos uma pintura interna com sinais normais de degradação, seja pela ação do tempo, seja pela ação do usuário. Encontramos algumas infiltrações no teto da garagem e no canto da suite da frente.
- **Pisos:** Tanto externa como internamente os pisos apresentavam boa conservação. Encontramos poucos pisos cerâmicos danificados.
- **Portas:** As portas e janelas nos pareceram todas intactas e em bom estado
- **Ferragens:** As maçanetas nos pareceram todas intactas e em bom estado
- **Observações:** A vistoria foi realizada em 14 de Março de 2025, a olho nu, sem pesquisar atos dolosos ou criminosos, e sem submeter os materiais à prova de carga e resistência.

Para demonstrar estes e outros aspectos, juntamos relatório fotográfico conforme segue.



Foto 1 Fachada



Foto 2 -Fachada



Foto 3- Hall entrada



Foto 4- Quintal lateral



Foto 5- Entrada de energia.



Foto 6- Pergolado no acesso ao quintal



Foto 7- Poço de luz



Foto 8- Terraço



Foto 9- Quintal que dá acesso à construção secundária.



Foto 10- Quintal que dá acesso à construção secundária.



Foto 10- Garagem.



Foto 11- Escada de acesso ao 2º pav. da edícula.



Foto 12- Sanitário Pav. Superior da edícula



Foto 13- Corredor de acesso aos dormitórios no pav. sup. Da edícula.



Foto 14- Escada dos fundos e despensa



Foto 15- Dormitório no pav. Superior na edícula.



Foto 16- Acesso ao terraço;



Foto 17- Escada que dá acesso aos dormitórios superiores na edícula.



Foto 18- Dormitórios do prédio principal com divisória em vidro.



Foto 19. Banheiro do Térreo da edícula



Foto 20- Área de serviço.



Foto 21- Lavabo



Foto 22- Divisória danificada no banheiro de serviço.



Foto 23- Escada e guarda corpo.



Foto 24- Terraço



Foto 25- Cozinha



Foto 26- Lavanderia.



Foto 27-Quadro de Distribuição



Foto 28- Escada interna.



Foto 29- Acesso a cozinha



Foto 30- Entrada lateral



Foto 31- Vista da janela do quarto no pav. Superior da edícula .

#### 4. CONCLUSÃO

##### Quanto às condições físicas do imóvel:

A vistoria foi realizada com o imóvel se mostrando em boas condições, apesar de não atender às normas de acessibilidade e necessitar de algumas ações como:

- Pintura do imóvel internamente.
- Sanar os problemas pontuais de infiltração nas paredes e no teto da garagem
- Guarda corpo instável.
- Troca do vaso sanitário do banheiro do térreo na edícula.
- Limpeza geral.

Atendidas estas solicitações, considero o imóvel **Apto** para sediar a semiliberdade Azaleia.

São Paulo, 17 de março de 2025.

EDSON EIKO Assinado de forma digital  
por EDSON EIKO  
YAMAGUTI:0 YAMAGUTI:06336090809  
6336090809 Data: 2025.03.17  
13:55:11 -03'00'

**EDSON EIKO YAMAGUTI**  
Arquiteto II

**Eng.º EDIVALDO CESAR SIMEI**  
Diretor de Divisão – DPIL

São Paulo, na data da assinatura digital.



Documento assinado eletronicamente por **Lilian Aparecida Bastidas, Diretor Adjunto**, em 14/05/2025, às 16:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Vanessa Valente, Diretor Administrativo**, em 14/05/2025, às 17:06, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Maria Carolina Vicentini Lutti, Gerente Administrativo I**, em 14/05/2025, às 17:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Raelen Bego Luiz, Chefe de Gabinete**, em 14/05/2025, às 22:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Lvs Suprano Participações e Empreendimentos Imob.Ltda registrado(a) civilmente como SANDRO VONA SUPRANO, Usuário Externo**, em 15/05/2025, às 15:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.sp.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0067099333** e o código CRC **9728BD13**.