



TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO DE CONTRATO SCO Nº 004/2020 - PROCESSO SDE 0216/2020

- I - LOCADORA:** **SONIA MARIA BARATA DIAS**, brasileira, solteira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 5.142.256 SSP/SP, inscrita no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob o nº 037.206.008-07, residente e domiciliada na Rua Augusto Ostergreen nº 250 - Vila Esperança, São Paulo, Capital, CEP 03644-010, doravante denominada simplesmente **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 pelo senhor Paulo Dimas Debellis Mascaretti, Secretário da Justiça e Cidadania, respondendo pelo Expediente da Fundação CASA, nos termos do Decreto de 02-01-2019, publicado no DOE, de 03-01-2019, e por seu Diretor Administrativo Aurélio Olímpio de Souza, nomeado nos termos da Portaria Administrativa nº 831/2019, doravante denominada **LOCATÁRIA**.
- III - DO OBJETO:** **LOCAÇÃO** de **BEM IMÓVEL** localizado na Rua Augusto Ostergreen nº 237, Vila Esperança, CEP 03644-010, São Paulo, SP, de propriedade da **LOCADORA**, conforme consta da 12º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para o funcionamento do CASA de Semiliberdade Uraí, pertencente a Divisão Regional Metropolitana Sudeste – DRMSE.

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 8.666/93, 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 Dispensa de Licitação fundamentada no art. 24, inciso X da Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, com alterações introduzidas pela Lei federal nº 8.883, de 08 de junho de 1994, devidamente ratificada pela autoridade competente e publicada no Diário Oficial do Estado (DOE), conforme consta do Processo SDE nº 0460/19.

DO PRAZO DE VIGÊNCIA

Cláusula 1ª: O prazo de vigência da presente locação é de 12 (doze) meses consecutivos e ininterruptos, com início em **23 de setembro de 2020** e término em **22 de setembro de 2021**.

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, observado o limite estabelecido no artigo 57, inciso II da Lei 8.666/93, 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.

§ 1º: Com base no inciso XII do artigo 78 da já supracitada lei, durante a vigência deste contrato, motivada por razões de interesse público, justificadas e determinadas pela autoridade a que está subordinada, a LOCATÁRIA se reserva o direito de denunciar a locação, a qualquer tempo, desde que expresse essa vontade a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ficando dispensada do pagamento de qualquer multa, inclusive daquela prevista na Cláusula 14.

§ 2º: Na ocorrência de denúncia, 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.

§ 3º: Não obstante o prazo estabelecido no caput desta Cláusula, a vigência deste contrato estará sujeita à condição resolutiva, consubstanciada na comprovação da disponibilidade de recursos orçamentários, inclusive nos exercícios subsequentes, para atender as respectivas despesas.

DO ALUGUEL E DO REAJUSTE

Cláusula 3ª: O aluguel mensal é de **R\$ 8.329,44 (oito mil, trezentos e vinte e nove reais e quarenta e quatro centavos)**, e será reajustado a cada 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, de outro índice que venha a substituí-lo, a critério da Administração, nos termos do Decreto nº 46.926, de 18/07/02.

§ 1º: Só será admitido o reajuste de preços em contratos com prazo igual ou superior a 12 (doze) meses, conforme estabelece a Lei federal nº 10.192/01, sendo que a referida periodicidade será contada a partir da data da vigência do presente instrumento.

§ 2º: O pagamento do valor locatício, após o período de reajuste, será efetuado provisoriamente com base no valor mensal anterior, caso não haja tempo hábil para sua aplicação e operacionalização, sendo que a diferença será compensada com pagamento complementar, previamente autorizada pela LOCATÁRIA.

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 facultado 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 dia 10 (dez) do mês 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, contra a apresentação do atestado de ocupação do imóvel.

§ 1º: 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 e artigo 5º, § 1º da Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e respectivas alterações, adotando-se o índice do INPC/IBGE.

§ 2º: 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.

§ 3º: A LOCATÁRIA, por intermédio do Gestor designado, enviará à sua Divisão de Finanças o ATESTADO DE OCUPAÇÃO E RESPONSABILIDADE DO IMÓVEL que constitui o ANEXO II deste instrumento, devidamente preenchido e assinado, até o dia 05 (cinco) de cada mês, comprovando, assim, a ocupação do OBJETO pela LOCATÁRIA, para que seja providenciado o pagamento do valor locatício devido a LOCADORA.

§ 4º: Fica a LOCADORA obrigado a emitir os recibos de quitação mensal em nome da LOCATÁRIA, constando o valor correspondente ao aluguel e quaisquer outras despesas

vinculadas ao imóvel, até o quinto dia de cada mês após o recebimento do aluguel, para fins de declaração da DIRF (Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte).

§ 5º: 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, inclusive Imposto Predial Territorial e Urbano - IPTU, as taxas e as 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 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 conserva-lo no estado de servir ao uso a que se destina, tais como aquelas que interessam à estrutura integral do imóvel ou aquelas 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 o imóvel.

DOS REPAROS NECESSÁRIOS

Cláusula 10: A LOCADORA será 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

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 honorário de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Parágrafo único: Não caracteriza infração contratual o pagamento dos alugueis com inobservância de prazo estabelecido na Cláusula 5ª deste instrumento, hipótese tratada exclusivamente naquela disposição.

DO VALOR DO CONTRATO E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Cláusula 15: O valor total do presente contrato é de **R\$ 99.953,28 (noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e três reais e vinte e oito centavos)**, devendo a despesa correr por conta da Classificação Orçamentária da Despesa 3.3.90.36.91 e a Funcional Programática 14.243.1729.5907.0000, dos quais **R\$ 27.209,50 (vinte e sete mil, duzentos e nove reais e cinquenta centavos)**, 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 e/ou Fiscal a ser (em) designado (s) 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 8.666/93 atualizada, e legislação vigente.

§ 1º: 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.

§ 2º: A LOCADORA encaminhará correspondência a LOCATÁRIA contendo endereço completo e telefone para contato, para fins de comunicação entre as partes, sempre que ocorrer qualquer alteração, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da sua ocorrência, ficando a LOCATÁRIA obrigada ao cumprimento das mesmas condições.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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 de 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.

§ 1º: A rescisão do presente contrato também poderá ser feita na forma do artigo 79 da Lei federal nº 8.666/93, na ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 do mesmo diploma legal, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

I - Na hipótese de rescisão administrativa pela LOCATÁRIA, a LOCADORA deverá ser comunicado, respeitando-se o prazo mínimo de 30 (trinta) dias anterior à data da desocupação.

§ 2º: Ocorrendo à rescisão deste contrato, motivada pela falta de alvarás ou irregularidades no imóvel, não será devido a LOCADORA aluguéis ou quaisquer outros valores referentes à locação, inclusive perdas e danos e indenizações de qualquer espécie.

§ 3º: A LOCADORA reconhece o direito da LOCATÁRIA de cobrar, administrativa ou judicialmente, todos os prejuízos sofridos em decorrência da rescisão deste contrato motivada pela falta de alvarás ou irregularidades perante os órgãos públicos.

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 em vigor. Igualmente se obriga, 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.

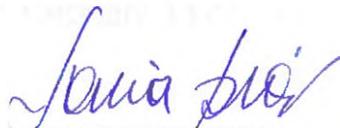
DO FORO DO CONTRATO

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 em 02 (duas) vias de igual teor, por todos assinadas, atendidas as formalidades legais.

São Paulo, 15 de setembro de 2020.

LOCADORA:



SONIA MARIA BARATA DIAS
RG nº 5.142.256 SSP/SP

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

Paulo Dimas Debellis Mascaretti
Secretário da Justiça e Cidadania
Respondendo pelo Expediente da Fundação Casa

Aurélio Olímpio de Souza
Diretor Administrativo

TESTEMUNHAS:

PAULO CESAR CRUSCA JUNIOR
Gerente Administrativo

ROSANA MORENO PIRES
Diretora Adjunta

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

ANEXO I LAUDO DE VISTORIA DO IMÓVEL



24

24

Handwritten signature

3. VISTORIA

Com o objetivo de caracterizar o imóvel e suas condições físicas, foi realizada vistoria, onde se constatou os seguintes aspectos:

- a) **Estrutura:** Sem comprometimentos, rachaduras ou fissuras.
- b) **Telhado, forros e lajes:** Sem pontos de infiltração.
- c) **Pinturas:** Em bom estado.
- d) **Portas e janelas:** Em bom estado.
- e) **Pisos:** Em bom estado.
- f) **Elétrica:** Em bom estado.
- g) **Hidráulica:** Em bom estado.

Para melhor compreensão juntamos relatório fotográfico do imóvel:

Vy 1269 Sarnelli Loucos
Arquiteto Administrativo n.
RE 03237

LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Augusto Oestergraen, n.º 737 – Vila Esperança – 12/04/05



013-08
 RE 02916/20
 PLUG. N.º 45

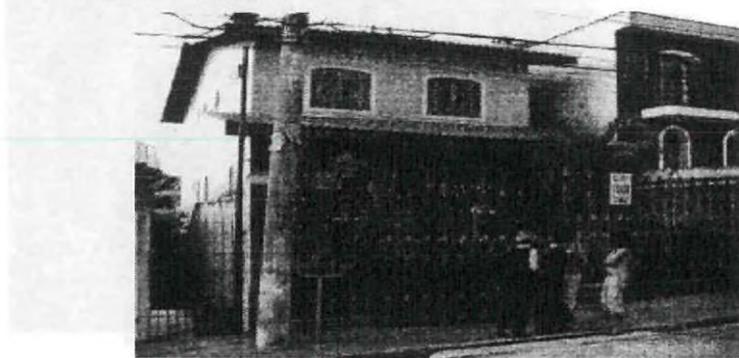


Foto #1 - Vista do imóvel junto ao alinhamento da Rua Augusto Ostergreen.



Foto #2 - Vista da entrada do imóvel.

Marcelo César H. Lemos
 Avaliador Profissional nº 12
 08/02/01

LAUDO DE AVALIAÇÃO - Rua Augusto Ostergreen, n.º 237 - Vila Esperança - 12/04/05

15/09/2020
 15/09/2020

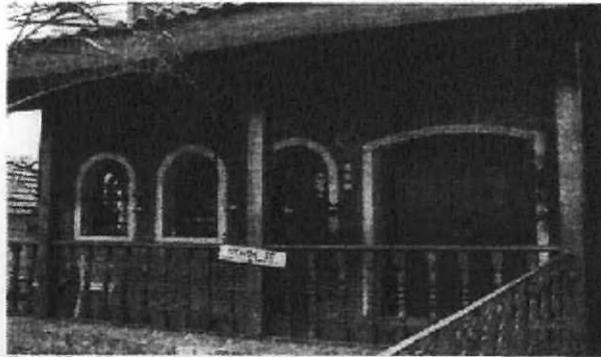


Foto 03 – Vista da área coberta junto a entrada do imóvel.



Foto 04 – Outra vista da entrada do imóvel.

LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Augusto Octogreen, n.º 237 – Vila Esperança – 12/04/05

02/05/20
 02/05/20
 17



Foto 05 – Vista da área coberta: detalhes do telhado.



Foto 06 – Vista da sala, 2º pavimento.

MARCELO SAMPELLO LEMOS
 Arquiteto Aut. nº 000112-0 DE
 RE 8230-5

LAUDO DE AVALIAÇÃO - Rua Augusto Ostergreen, n.º 237 - Vila Esperança - 12704-09

308/0216/20
 202-119

31



Foto 07 – Vista da sala, 2º pavimento: detalhe dos caixilhos.



Foto 08 – Vista da sala, 2º pavimento: detalhe da luminária existente.

Marcos Sarnelli L&P
 Arquiteto Responsável
 RE 9020 1

LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Augusto Obergreen, n.º 237 – Vila Esperança – 12/04/05

S.V.C. 0216/08
 07/11/08
 15:05:20

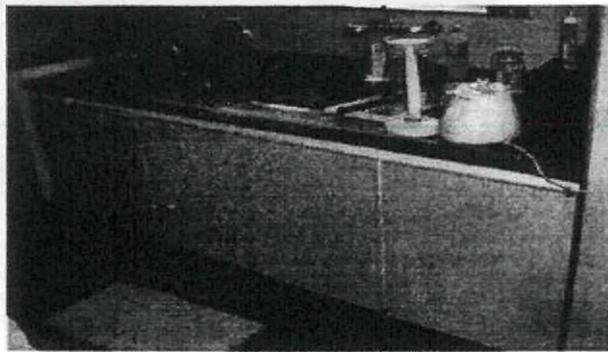


Foto 09 – Vista da cozinha, 2º pavimento, detalhe dos armários existentes



Foto 10 – Vista da cozinha, 2º pavimento, detalhe dos armários existentes

Marcia Gomes L. Lopes
 Agência de Avaliação de Imóveis
 Rua 9/100-1

LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Augusto Ostergreen, n.º 237 – Vila Esperança – 12704-005

PROTOCOLO: SDE0216/20
 RECEBIDO: 15/09/2020
 FOLIO: 50

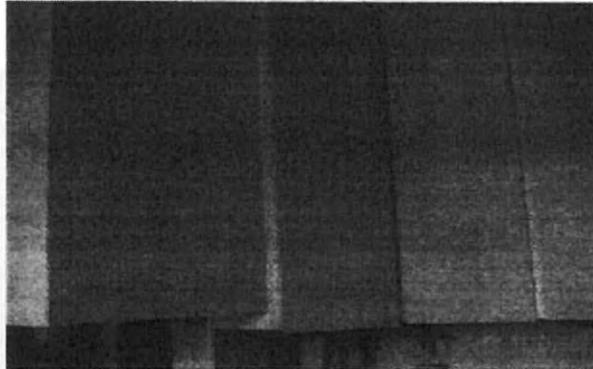


Foto 11 – Vista da cozinha, 2º pavimento: detalhe dos armários existentes.

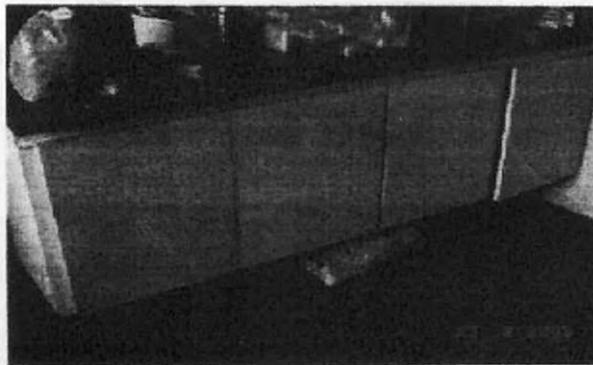


Foto 12 – Vista da cozinha, 2º pavimento: detalhe dos armários existentes.

Marcilio Sarcelli Lemos
 Analista Administrativo
 REC 12234

LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Augusto Ostergren, n.º 237 – Vila Esperança – 12044-005

15/09/2020
 16/20
 15

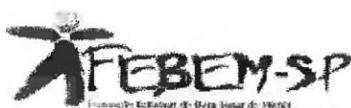


Foto 13 – Vista da lavanderia.



Foto 14 – Vista da escadaria que dá acesso ao 3º pavimento.

ZARCOLO
 15/09/2020
 16/20

LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Augusto Ostergreen, n.º 237 – Vila Esperança – 12/04/05

5 DE 02/16/20
 P.L.C. Nº 39

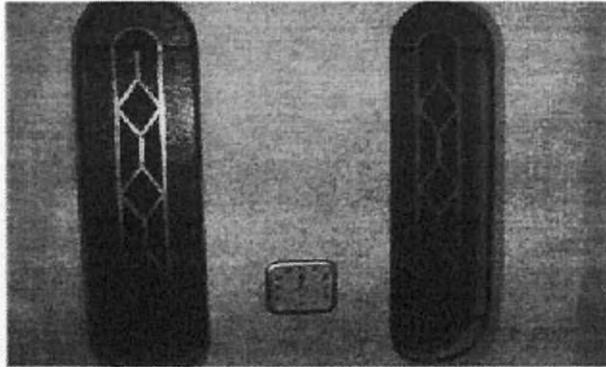


Foto 15 – Vista dos caixilhos existentes no 3º pavimento.

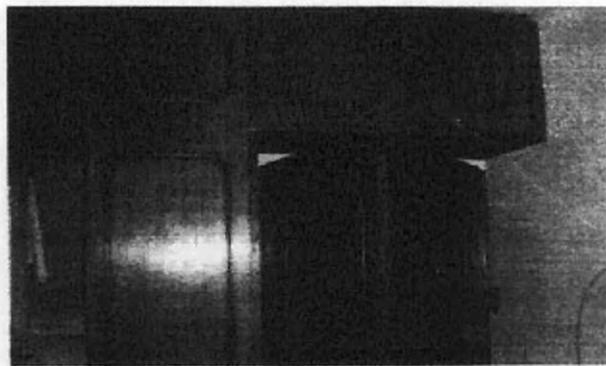


Foto 16 – Vista dos armários embutidos existentes.

Marcela Casareto Lima
 Analista Administrativa
 15/09/2020

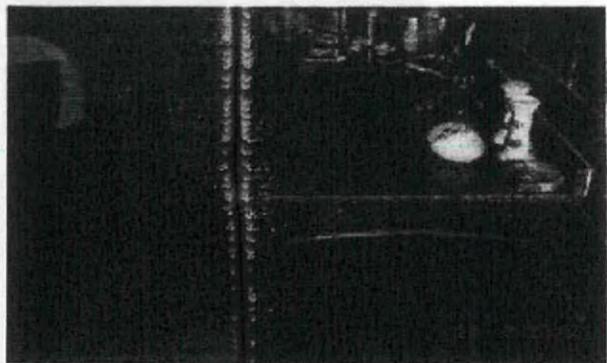
LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Augusto Ostergreen, n.º 237 – Vila Esperança – 12/04/06

[Handwritten signature]

5 DE OUTUBRO

 2020

 53



[Handwritten mark]

Foto 17 – Vista do gabinete de banheiro.

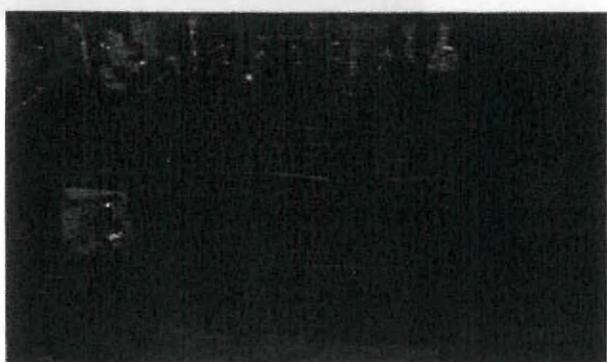


Foto 17 – Vista do gabinete do banheiro.

Ministério Público

 do Estado de São Paulo

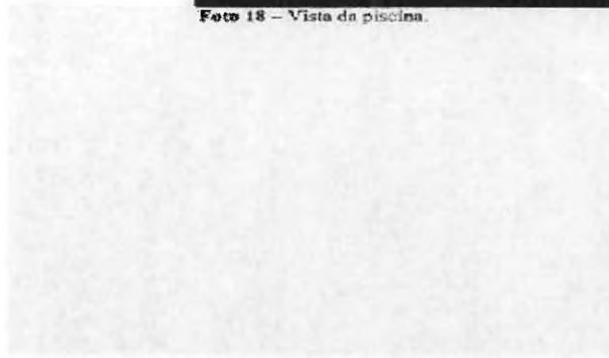
 15.099.2020

LAUDO DE AVALIAÇÃO - Rua Augusto Ostergreen, n.º 237 - Vila Esperança - 12064-005

37-11-02/16/20
 37



Foto 18 – Vista da piscina.



Agenciam. Estadual de Licitação
 Av. Paulista, 1508/200 - São Paulo - SP
 INE 00220

LAUDO DE AVALIAÇÃO – Rua Augusto Catergreen, n° 237 – Vila Esperança – 1204005

13760916/2
 RUBRICA 115-77
 55

Sua 80



ds 35

Foto 13 - Vista da edícula existente.

Alameda Santos 1400-3
 Acabado em 1998-01-01
 1400-3

LAUDO DE AVALIAÇÃO - Rua Augusto Ostergreen, n.º 237 - Vila Esperança - 12/04/05



ANEXO II

Termo de Contrato de Locação SCO nº 004/202020

ATESTADO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

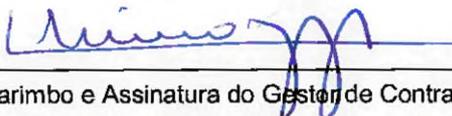
ATESTO para os devidos fins que o imóvel locado pela Fundação Cento de Atendimento Socioeducativo ao Adolescente - Fundação CASA, com endereço Rua Augusto Ostergreen nº 237, Vila Esperança, CEP 03644-010, São Paulo, SP, de que trata o Processo SDE nº 0216/2020, esteve ocupado e sob a responsabilidade do CASA de CASA de Semiliberdade Uraí, vinculado à Divisão Regional Metropolitana Sudeste – DRMSE, no período de ___/___/___ a ___/___/___.

Valor mensal da Locação: R\$.

Valor do Condomínio: R\$.

Despesas de Reembolso: R\$.

São Paulo, em de de



Carimbo e Assinatura do Gestor de Contrato
Cargo e RE

NORMA MINOZEI VIANNA - RE 23110-1
DIRETORA CASA SEMILIBERDADE URAÍ

Fundação CASA / Divisão de Suprimentos – DSUP
Rua Florêncio de Abreu, 848, 7º andar – Luz – São Paulo / SP – CEP 01030-001
Tel. (11) 2927-9044 / Fax (11) 2927-9043

20