

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
TERMO DE CONTRATO SCO Nº 003/2020 - PROCESSO SDE 0285/2020

- I - LOCADORA:** **PATRICIA SILVA MELO**, brasileira, psicóloga, casada sob o regime da comunhão parcial de bens conforme consta da Certidão de Casamento lavrada perante o Cartório do Registro Civil da Comarca Município e Distrito de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, portadora da cédula de identidade RG nº 17.867.487-4 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 109.482.728-21, residente e domiciliada na Rua Rio Tietê nº 408, Jardim Aclimação, São José do Rio Preto/SP, CEP 15091-400, 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 à Avenida da Saudade nº 3829 - Vila Santa Cruz – Município de São José do Rio Preto - Estado de São Paulo - CEP. 15014-020, de propriedade da **LOCADORA**, conforme consta no Cartório de Registro de imóveis da Comarca de São José do Rio Preto, no Estado de São Paulo, para o funcionamento do CASA de Semiliberdade São José do Rio Preto, pertencente a Divisão Regional Oeste – DRO.

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 **01 de junho de 2020** e término em **31 de maio 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\$ 7.782,64 (sete mil, setecentos e oitenta e dois reais e sessenta 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 imediatamente, não tiver tomado as providencias 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.

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\$ 93.391,68 (noventa e três mil trezentos e noventa e um reais e sessenta 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\$ 54.478,48 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e setenta e oito reais e quarenta e oito 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

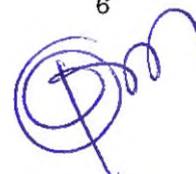
Cláusula 16: Este contrato será acompanhado e fiscalizado por Gestor e/ou Fiscal a ser (em) designado (s) pela LOCATÁRIA em ato próprio, bem como, pelo Gestor a ser designado pela LOCADORA, em entendendo cabível, que exercerão suas atividades de acordo com as suas cláusulas, dos quais têm pleno conhecimento, 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.



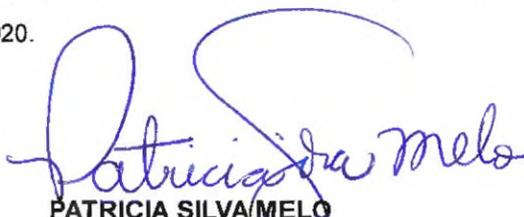
DO FORO DO CONTRATO

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, 13 de maio de 2020.

LOCADORA:



PATRICIA SILVA MELO
RG nº 17.867.487-4 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

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

8

PROJ. Nº. 5 DE 0285 DC
FUND. Nº. 24



Para demonstrar os aspectos de nossa vistoria, segue relatório fotográfico:



Foto 01 – Vista Frontal do Imóvel



Foto 02 – Vista Frontal do Imóvel Vizinho à Direita



Foto 03 – Vista Frontal do Imóvel Vizinho à Esquerda

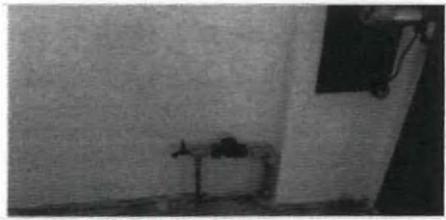


Foto 04 – Vista do Cavalete

PROJ. Nº
SDE 0285/20
FLS. Nº 25

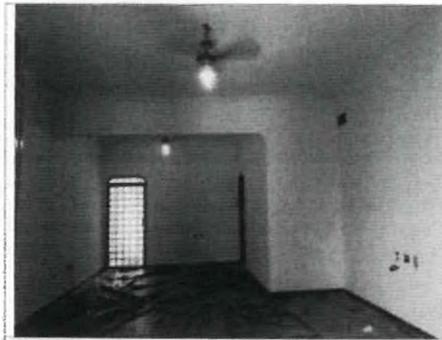


Foto 05 – Copa

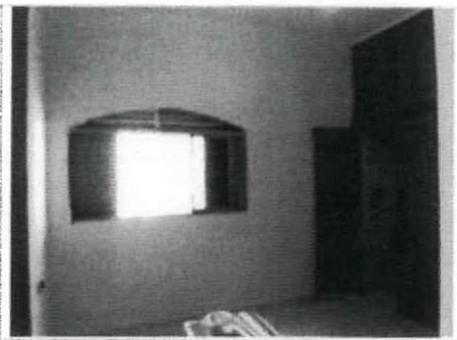


Foto 06 – Dormitório

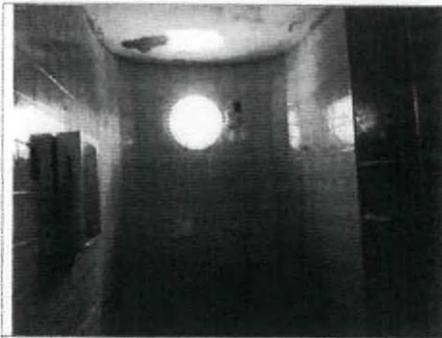


Foto 07 – Banho



Foto 08 – Dormitório

SIDE 0285/20
FLS. N.º 26



Foto 09 – Banho



Foto 10 – Copa



Foto 11 – Cozinha

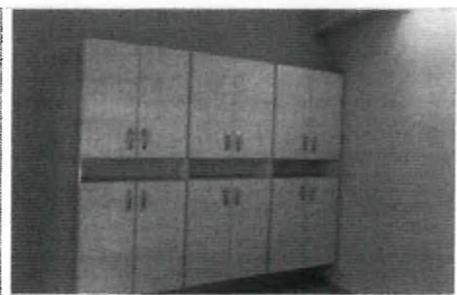


Foto 12 – Cozinha

PROJ. Nº
506.0285/6
ALVENARIA
FLS. Nº 27

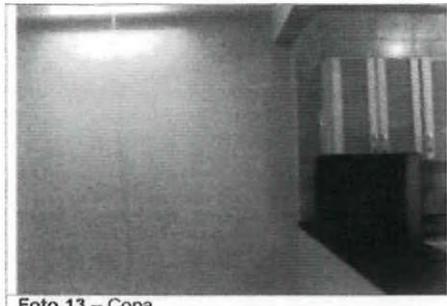


Foto 13 – Copa

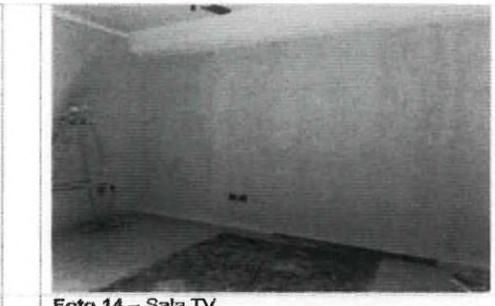


Foto 14 – Sala TV



Foto 15 – Despensa



Foto 16 – Banho

PROJ. DE
S. DE OBRAS
RUBRICA
81
FLG. 28



Foto 17 – Dormitório



Foto 18 – Calha, condutores e cobertura

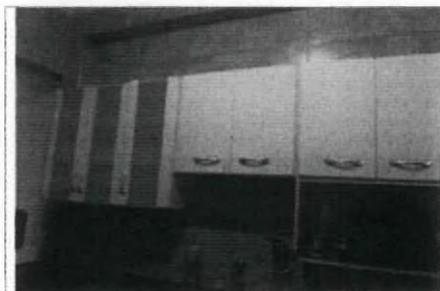


Foto 19 – Cozinha

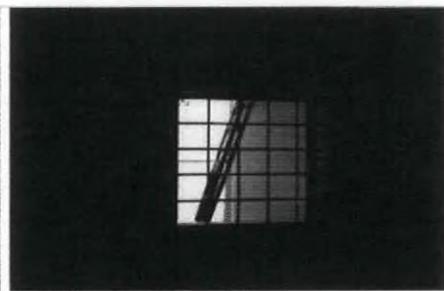


Foto 20 – Esquadria

PROJ. Nº 5 DE 0985/20
FUND. Nº 29

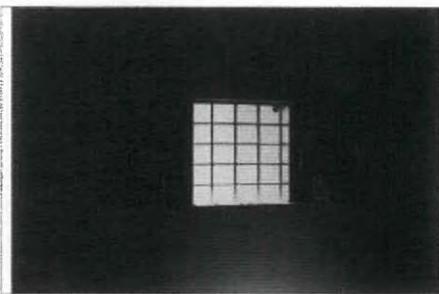


Foto 21 – Esquadria

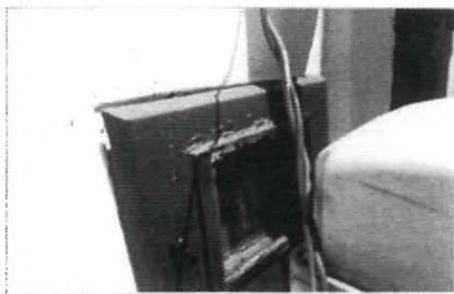


Foto 22 – Portão entrada (motor)



Foto 23 – Pintura

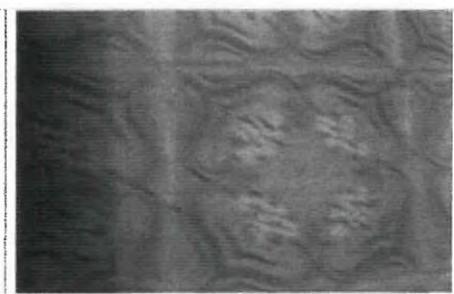


Foto 24 – Revestimento

PROJ. Nº
SDE-0285/2
FLS. N.º 30

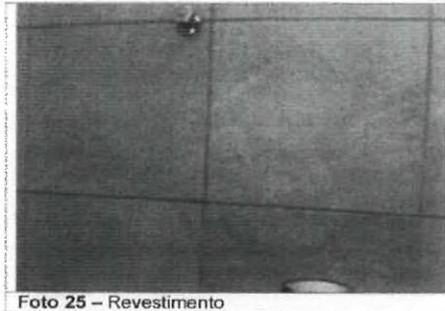


Foto 25 – Revestimento

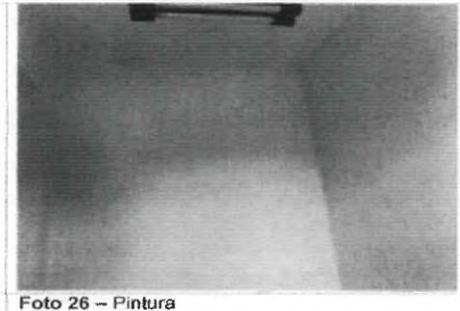


Foto 26 – Pintura

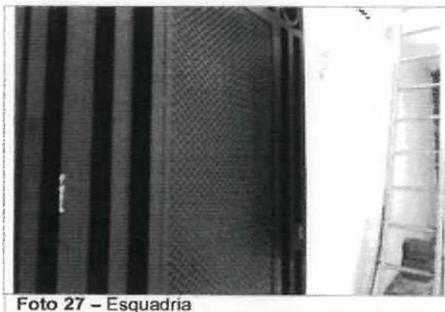


Foto 27 – Esquadria

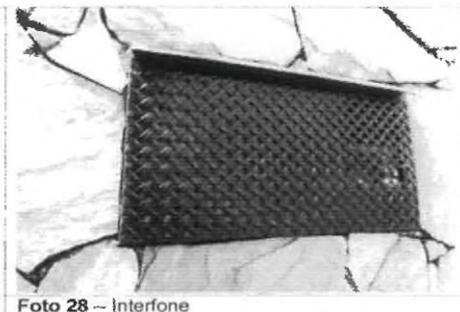


Foto 28 – Interfone

PROC. N.º
SDE-0285/20
RELAZIO
FLS. N.º 31



ch 38

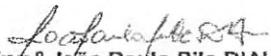
Quanto à ocupação e habitabilidade:

O imóvel está apto para ocupação imediata, no que se refere às suas condições físicas e de habitabilidade. As considerações acerca do assunto encontram-se no decorrer deste Laudo.

Lembramos que as vistorias procuram retratar fielmente as condições físicas do imóvel de maneira a evitar futuras polêmicas e pedidos de reposição e reformas descabidas.

Contudo, existe a possibilidade de problemas no imóvel surgirem após a nossa vistoria. Que fique claro: atestar as condições de habitabilidade não significa isentar o proprietário de responsabilidades sobre problemas que possam surgir com o uso do imóvel, normalmente "mascarados" por reformas superficiais. Quaisquer problemas com o imóvel, de pronto, deverão ser notificados a esta Divisão para que seja verificada a competência para saná-los.

São Paulo, 02 de Março de 2015.


Eng.º João Paulo Pila D'Aloia
RE 43.259-3
Engenheiro Civil I - DRO



ANEXO II

Termo de Contrato de Locação SCO nº 003/2020

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 à Avenida da Saudade nº 3829 - Vila Santa Cruz – Município de São José do Rio Preto - Estado de São Paulo - CEP. 15014-020, de que trata o Processo SDE nº 0285/20, esteve ocupado e sob a responsabilidade do CASA de Semiliberdade São José do Rio Preto, vinculado à Divisão Regional Oeste – DRO, no período de ___/___/___ a ___/___/___.

Valor mensal da Locação: R\$.

Valor do Condomínio: R\$.

Despesas de Reembolso: R\$.

São José do Rio Preto, em de de

Carimbo e Assinatura do Gestor de Contrato
Cargo e RE

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

17