

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**  
**CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 027/2018-SCO - PROCESSO Nº SDE 1301/2018**

**I - LOCADORES:** **LUIZ PAULO COLUSSI**, brasileiro, cirurgião dentista, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.573.218-2-SSP-SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob nº 748.111.698-91, casado com **SILVIA STAGETTI COLUSSI**, brasileira, administradora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 15.105.605-5-SBC-SP, inscrita no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob nº 161.261.748-44, residentes e domiciliados na Rua Adriático, nº 68 - Jd. do Mar - Município de São Bernardo do Campo - SP, CEP. 09725-670 e **ANA MARIA COLUSSI**, brasileira, advogada, separada consensualmente, portadora da Cédula de Identidade RG nº 10.629.465-SSP-SP, inscrita no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob nº 123.594.188-40, residente e domiciliada na Av. Padre Pio Corso, nº 2845 - Município de Santa Rita do Passa Quatro - SP, CEP. 13670-000, doravante denominados **LOCADORES**.

**II - LOCATÁRIA:** **FUNDAÇÃO CENTRO DE ATENDIMENTO SOCIOEDUCATIVO AO ADOLESCENTE - FUNDAÇÃO CASA-SP**, instituída pela Lei n.º 185, de 12 de dezembro de 1973, com alterações que lhe foram introduzidas, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.480.283/0001-91, sediada na Rua Florêncio de Abreu, 848, Luz, São Paulo, Capital, neste ato representada na forma dos seus Estatutos, por **Márcio Fernando Elias Rosa**, Secretário da Justiça e da Defesa da Cidadania, respondendo pelo Expediente da Fundação CASA, nos termos do Decreto de 04-07-2017, publicado no DOE, de 05-07-2017, e por seu Diretor Administrativo **Francisco Carlos Alves**, nomeado nos termos da Portaria Administrativa nº 418/2009, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**.

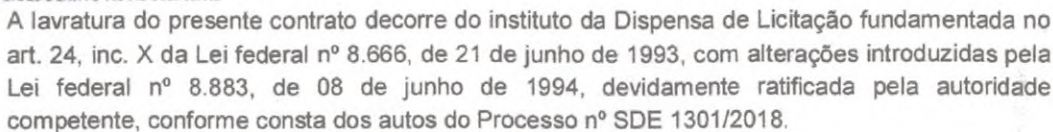
**III - DO OBJETO:** **LOCAÇÃO** de um bem imóvel localizado na Av. Indico nº 535 - Bairro Jardim do Mar - São Bernardo do Campo - SP, CEP 09750-601, de propriedade dos **LOCADORES**, conforme consta da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada perante o 1º Tabelionato de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo - SP, para o funcionamento do CASA de Semiliberdade São Bernardo, pertencente à Divisão Regional Litoral.

**PREÂMBULO**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes acima mencionadas e qualificadas têm entre si justo e contratado, o presente Contrato de Locação de Bem 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 com respectivas alterações, Lei estadual nº 6.544/89 e suas alterações, no Decreto nº 41.043/96 alterado pelos Decretos nº 41.251/96, 43.321/98 e 46.926/02, e na Lei nº 8.245/91 no que for compatível, e darão integral cumprimento, por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título.

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





**Cláusula 1ª:** O prazo de vigência da presente locação é de 12 (doze) meses consecutivos e ininterruptos, com início em **10 de setembro de 2018** e término em **09 de setembro de 2019**, **ou antes**, quando da localização, pela LOCATÁRIA, de novo imóvel para substituir a presente locação.

**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 dos LOCADORES, 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 aos LOCADORES, 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.

**Cláusula 3ª:** O valor mensal do aluguel é de **R\$ 8.290,46** (oito mil, duzentos e noventa reais e quarenta e seis centavos) e será reajustado a cada doze meses contados da data 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 assinatura 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 pelos LOCADORES, nos termos do Decreto Estadual nº 55.357/10, 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 aos LOCADORES.

§ 4º: Ficam os LOCADORES obrigados a emitirem 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).

#### 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 dos LOCADORES, obrigando-se a LOCATÁRIA a pagar as despesas das concessionárias de serviço público tais como força e luz, água e saneamento.

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

#### DA SEGURANÇA DO IMÓVEL

**Cláusula 7ª:** Tudo quanto constituir obras de segurança e higiene do imóvel, para conservá-lo em 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, correrão por conta dos **LOCADORES**.

#### DAS OBRAS

**Cláusula 8ª:** A **LOCATÁRIA** poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita dos **LOCADORES**, 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 normal 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 pelos **LOCADORES**.

#### 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:** Os **LOCADORES** serão notificados 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.

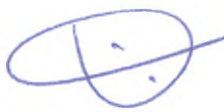
#### DA RESCISÃO PELA LOCATÁRIA

**Cláusula 11:** Este contrato será rescindido, sem qualquer direito à indenização ou multa, por proposta 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**, os **LOCADORES** deverão ser comunicados, 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 serão devidos aos **LOCADORES** aluguéis ou quaisquer outros valores referentes à locação, inclusive perdas e danos e indenizações de qualquer espécie.





§ 3º: Os LOCADORES reconhecem 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:** Os LOCADORES declaram renunciarem, durante a vigência deste contrato, ou de suas prorrogações, ao direito de rescindi-lo, com base no art. 571 do Código Civil. Igualmente se obrigam, por si mesmos e seus sucessores, a garantirem a 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 ser integralmente respeitada 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 dos LOCADORES.

#### 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 aluguéis 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\$ 99.485,52 (noventa e nove mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos), correndo a aludida despesa por conta da Classificação Orçamentária 33.90.36.91 e Funcional Programática 14.243.1729.5907.0000, dos quais R\$ 30.674,70 (trinta mil, seiscentos e setenta e quatro reais e setenta 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 pelos LOCADORES, 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, ou documento de transmissão, mencionando-se o número e o assunto relativo a este contrato, que serão datadas e endereçadas ao Gestor das partes.

§ 2º: Os **LOCADORES** encaminharão 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:** Os **LOCADORES** entregam 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. Os **LOCADORES** se responsabilizam por eventuais irregularidades e obrigam-se a saná-las sob pena de rescisão.

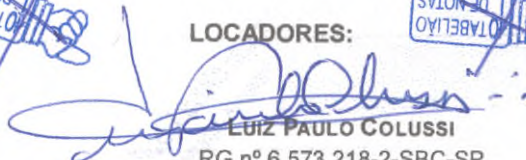
#### DO FORO DO CONTRATO

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, 10 de setembro de 2018.

**LOCADORES:**

  
LUÍZ PAULO COLUSSI  
RG nº 6.573.218-2-SBC-SP

  
SILVIA STAGETTI COLUSSI  
RG nº 15.105.605-5-SSP-SP

  
ANA MARIA COLUSSI  
RG nº 10.629.465-SSP-SP

**LOCATÁRIA: FUNDAÇÃO CENTRO DE ATENDIMENTO SOCIOEDUCATIVO AO ADOLESCENTE – FUNDAÇÃO CASA**

**MÁRCIO FERNANDO ELIAS ROSA**  
Secretário da Justiça e da Defesa da Cidadania  
Respondendo pelo Expediente da Fundação CASA

**FRANCISCO CARLOS ALVES**  
Diretor Administrativo

**TESTEMUNHAS:**

**PAULO CESAR CRUSCA JUNIOR**  
Gerente Administrativo

**ROMES AZIZ SABBAG**  
Diretor de Divisão



## ANEXO I

Termo de Contrato de Locação nº 027/2018-SCO

## LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL



PROG. N.º 512/20118  
RUBRICA 36

## LAUDO DE VISTORIA E INSTALAÇÕES DE IMÓVEL

**DOPIM n.º  
033/2013**

**Local:**

**Av. Índico, 535 – Centro – São  
Bernardo do Campo – SP.**





PROG. Nº	DE 1341/18
RUBRICA	PLS 37

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo apontar as condições reais do imóvel, para locação situada à av. Índico, 535 – São Bernardo do Campo – SP. Esse imóvel é objeto de locação para fins de instalação do Centro de Semiliberdade que substituirá o Centro situado à rua Mediterrâneo, 918 – Jardim do Mar - São Bernardo do Campo - SP.

## 2. ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL

Em termos gerais, o imóvel assim se classifica:

- Área de terreno conforme cadastro da Secretaria de Finanças do Município é de 300 m<sup>2</sup> e área construída de 287 m<sup>2</sup>;
- nos termos da Ficha de Informação Cadastral, datada de 26/08/2013, Inscrição Imobiliária n. 007-020-003-000, emitida pela site da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo, juntada à presente Avaliação, o imóvel se enquadra na Zona de Uso Diversificado 1 (ZUD1), em Via Arterial3.

## 3. VISTORIA

Em 27/08/2013, procedemos vistoria ao imóvel objeto da locação, no intuito de verificar as condições físicas e construtivas da edificação, onde foram constatados os seguintes aspectos:

- **Instalações elétricas e hidráulicas:** Não constatamos sinais de vazamentos nas instalações hidráulicas e nem sinais de sobrecarga nas instalações elétricas.
- **Estrutura:** Não foi detectado sinais de rachaduras ou fissuras que comprometam a estabilidade estrutural.



PAGE 18  
30E 130/18  
RUBRICA  
38

- **Pintura e revestimentos:** Alguns cômodos apresentam necessidades de repintura; quanto aos revestimentos, estes estão em bom estado de conservação.

- **Pisos:** Quanto às áreas da sala e banheiros, estas estão em bom estado de conservação, porém, as áreas dos dormitórios e hall da escada estão providas de carpete que necessitam de reformas; além disso, o piso da cozinha, que está em bom estado de conservação, apresenta no vão que abrigava o fogão a necessidade de refazimento do piso.

- **Forro:** Na área da sala de visitas, o forro é constituído de madeira que necessita de reparos.

- **Observação:** O proprietário do imóvel se dispõe a executar os devidos ajustes de pintura, retirada do carpete, revisão elétrica e hidráulica, intervenção no forro da sala e cozinha, para refazimento do piso do espaço que abrigava o fogão.

#### 4. CONCLUSÃO

O imóvel ora vistoriado encontra-se em condições de uso, pois não foram identificadas anomalias aparentes de estruturas, elétricas, hidráulicas e infiltrações.



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





**05 Hidrômetro**



**06 Vista da entrada lateral**



**07 Detalhe do vão do fogão onde necessita o refazimento do piso.**



**08 Vista da área do forro em madeira onde necessita reforma.**





09 Banheiro



10 Área de serviço



11 Vista do piso da sala de visitas



12 Vista da porta de entrada/saída



**13 Detalhe do piso em carpete nos quartos**

**14 Quarto**

**ORIGINAL ASSINADO**

**Roberto Masakatsu Iwasaki**  
Engenheiro Civil I – DOPIM

**ORIGINAL ASSINADO**

**Engº Edivaldo César Simeí**  
Diretor da DOPIM