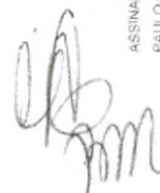


TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
CONTRATO DE LOCAÇÃO SCO Nº 031/2019- PROCESSO Nº SDE 4598/2019

- I - LOCADORES:** **JOÃO ALBERTO MELLO**, brasileiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 3.455.916 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 551.630.178-53 e **BEATRIZ HELENA ENGRACIA MELLO**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 4.956.834 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 549.662.308-10, casados sob o regime da Comunhão de Bens conforme consta da Certidão de Casamento lavrada perante o Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Ribeirão Preto, residentes e domiciliados na Rua João Nantes Junior, nº 970, Ribeirânia, Ribeirão Preto - Estado de São Paulo, CEP 14096-260, doravante denominados simplesmente **LOCADORES**.
- 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, doravante denominada **LOCATÁRIA**.
- III - DO OBJETO:** **LOCAÇÃO** de um bem imóvel localizado na Rua Américo Brasiliense nº 1.550, Vila Seixas, Ribeirão Preto, SP, CEP 14015-050, Estado de São Paulo, de propriedade dos **LOCADORES**, conforme consta no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, no Estado de São Paulo, para o funcionamento do CASA de Semiliberdade Ribeirão Preto, pertencente à Divisão Regional Norte.

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.



A lavratura do presente contrato decorre do instituto da Dispensa de Licitação fundamentada no art. 24, inc. 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, conforme consta dos autos do Processo nº SDE 4598/2019.

DO PRAZO DE VIGÊNCIA

Cláusula 1ª: O prazo de vigência da presente locação é de 12 (doze) meses consecutivos e ininterruptos, com início em **19 de novembro de 2019 e término em 18 de novembro de 2020.**

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.

DO ALUGUEL E DO REAJUSTE

Cláusula 3ª: O valor mensal do aluguel é de **R\$ 8.214,69** (*oito mil, duzentos e catorze reais e sessenta e nove 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.

DA SEGURANÇA DO IMÓVEL

Cláusula 7ª: A **LOCATÁRIA** recebe o imóvel descrito no OBJETO deste contrato pronto para uso a que se destina, obrigando-se assim a mantê-lo em bom estado de conservação e funcionamento, e a restituí-lo livre de objetos, equipamentos e pessoas, no final desta locação.

Parágrafo único: Todos os reparos e consertos de qualquer natureza e origem que o imóvel venha a necessitar para o seu perfeito funcionamento, deverão ser executados por conta da **LOCATÁRIA**, enquanto permanecer no imóvel, exceção feita àquelas obras de reforma ou acréscimos que se refiram à estrutura integral do imóvel, tal como empenas e obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel, que deverão ser executados pelos **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 alugueis com inobservância de prazo estabelecido na Cláusula 5ª deste instrumento, hipótese tratada exclusivamente naquela disposição.

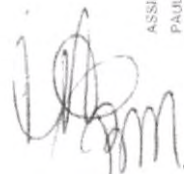
DO VALOR DO CONTRATO E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

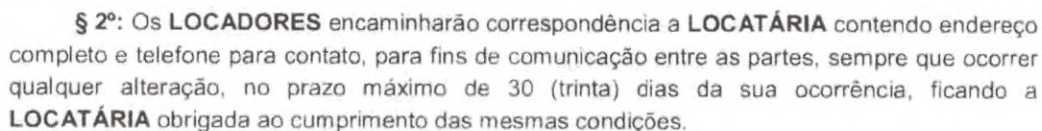
Cláusula 15: O valor total do presente contrato é de **R\$ 98.576,28** (noventa e oito mil, quinhentos e setenta e seis reais e vinte oito centavos), correndo a aludida despesa por conta da Classificação Orçamentária 3.3.90.36.91 e Funcional Programática 14.243.1729.5907.0000, dos quais **R\$ 11.500,57** (onze mil, quinhentos reais e cinquenta e sete 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.





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 pela **LOCATÁRIA**. Os **LOCADORES** se responsabilizam por eventuais irregularidades e obrigam-se a saná-las sob pena de rescisão.

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, 01 de novembro de 2019.

LOCADORES:

João Alberto Mello
RG nº 3.455.916

Beatriz Helena Engracia Mello
RG nº 4.956.834

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

Paulo Dimas Debellis Mascaretti

Secretário da Justiça e Cidadania

Respondendo pelo Expediente da Fundação Casa

TESTEMUNHAS:

PAULO CESAR CRUSCA JUNIOR
Gerente Administrativo

ROMES AZIZ SABBAG
Diretor de Divisão