

**CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO
RESIDENCIAL**

Dispensa de Licitação nº 10.010/19, nos termos do Artigo 29, V da Lei 13.303/16

LOCADORA: J.C.L. EMPREENDIMENTOS LTDA, sociedade limitada com sede no Km. 77 da Rodovia D. Pedro I, bairro do Rio Abaixo, zona urbana do Município de Atibaia, no Estado de São Paulo, CEP 12940-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.150.069/0001-52, neste ato representada por seu Diretor Presidente, JORGE DA CONCEIÇÃO LOPES, português com igualdade de direitos, casado, empresário, portador do RG nº 1.380.907, inscrito no CPF/MF sob nº 005.381.838-53, residente e domiciliado nesta Capital do Estado de São Paulo, na Alameda Itu, 929 – 17º andar, Bairro Jardim Paulista.

LOCATÁRIA: EMPRESA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – PRODAM-SP S/A, sociedade de economia mista com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1500, Edifício Los Angeles, bairro da Água Branca, CEP 05.001-100, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.076.702/0001-61, neste ato representada por seu Diretor Presidente, DANIEL GLAESSEL RAMALHO, brasileiro, advogado, casado, portador do RG nº 27.757.900-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 270.303.198-00 e seu Diretor de Administração e Finanças, MARIO CESAR FALCÃO, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº. 10.774.249-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 084.633.028-82, ambos com endereço comercial na sede da LOCATÁRIA.

IMÓVEIS: CONJUNTO E-1 – 1º ANDAR com 878,32m² de área privativa
6 BOXES DE GARAGEM
Edifício Grande São Paulo - Rua Líbero Badaró, 425 – São Paulo

PRAZO: 10 (dez) anos, período 01/11/2019 a 31/10/2029

ALUGUEL: R\$ 35,00 (trinta e cinco reais) por metro quadrado privativo do CONJUNTO acima relacionado, totalizando R\$ 30.741,20 (trinta mil, setecentos e quarenta e um reais e vinte centavos) mensais, com reajustes anuais pelo IGPM/FGV.

00-02.11/19

prodam

CARÊNCIA: 210 (duzentos e dez) dias, contados da data da assinatura do contrato, para pagamento de **ALUGUEL**, restando, contudo, a **LOCATÁRIA** responsável pelo pagamento dos encargos e acessórios da locação (**CONJUNTO** e **BOXES DE GARAGEM**) desde a posse de cada um dos **IMÓVEIS**.

ASSESSÓRIOS E ENCARGOS DA LOCAÇÃO: despesas ordinárias do condomínio; tarifas de energia elétrica, água e esgoto; manutenção mensal de ar condicionado; coleta de lixo, iluminação pública, IPTU e todos os demais impostos, taxas e tarifas, que venham a incidir sobre os **IMÓVEIS**.

f

Handwritten signature and stamp. The stamp is circular and contains the text "Prodam" and "Pretoria".

Pelo presente instrumento de um lado **J.C.L. EMPREENDIMENTOS LTDA**, proprietária do CONJUNTO acima descrito, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**, de outro a **EMPRESA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – PRODAM-SP S/A**, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, todos acima qualificados, têm entre si justa e acordada a locação para fim exclusivamente não residencial dos **IMÓVEIS** acima descritos, regida pela Lei n.º 8.245/1991 e pela Convenção de Condomínio do Edifício Grande São Paulo, bem como pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I – IMÓVEIS OBJETOS DO CONTRATO

Por meio do presente contrato, que firmam entre si **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, regula-se a locação dos **IMÓVEIS** abaixo qualificados, todos localizados nesta Capital do Estado de São Paulo, no Edifício Grande São Paulo, na Rua Líbero Badaró, 425, Centro, assim descritos:

Parágrafo Primeiro: 1 (um) CONJUNTO

A **LOCADORA** se compromete a entregar em locação nesta data, com a devida transferência da posse à **LOCATÁRIA**, o CONJUNTO E-1, localizado no 1º andar do Edifício descrito no *caput*, objeto da matrícula 41.808 do 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, cadastrado junto à municipalidade sob o nº 001.071.0072-1.

Parágrafo Segundo: 6 (seis) BOXES DE GARAGEM

A **LOCADORA** se compromete a disponibilizar à **LOCATÁRIA**, até o final do prazo de **CARÊNCIA** previsto na CLÁUSULA V, 6 (seis) BOXES DE GARAGEM localizados no Edifício descrito no *caput*, que deverão compor o objeto do contrato ora firmado.

Paragrafo Terceiro: A presente locação será sempre considerada una e indivisível com relação aos **IMÓVEIS** acima descritos.

CLÁUSULA II – PRAZO DA LOCAÇÃO

O **PRAZO** da presente locação será de 10 (dez) anos, a se iniciar em 01 de Novembro de 2019 e com término em 31 de Outubro de 2029, independentemente de qualquer notificação.

CLÁUSULA III – ALUGUEL E REAJUSTE

O valor do **ALUGUEL** dos **IMÓVEIS** descritos no *caput* da CLÁUSULA I é de R\$ 30.741,20 (trinta mil, setecentos e quarenta e um reais e vinte centavos), correspondente a R\$ 35,00/m² (trinta e cinco reais por metro quadrado) privativo do CONJUNTO, a ser pago mensalmente pela **LOCATÁRIA**, não sendo computado qualquer valor referente ao aluguel dos BOXES DE GARAGEM.

Parágrafo Primeiro: O **ALUGUEL** será pago pontualmente até todo 5º dia útil de cada mês vencido, por meio de depósito na conta bancária da **LOCADORA**, Bradesco S/A, agência 3391, conta corrente 82.167-5, ou mediante outra forma que a **LOCADORA** indicar.

Parágrafo Segundo: O pagamento do valor do **ALUGUEL** estipulado no *caput* desta CLÁUSULA somente será realizado mediante a apresentação das certidões negativas, quais sejam CND relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Tributos Municipais e Dívida Ativa do Município e CADIN Cadastro Informativo Municipal em nome da **LOCADORA**, que deverão ser mantidas válidas e atualizadas.

Parágrafo Terceiro: O **ALUGUEL** será reajustado a cada 12 (doze) meses, sendo o primeiro reajuste em 01 de Novembro de 2020, tendo sempre como data base o dia 01/11 e o valor integral do mesmo corrigido pela variação positiva do IGP-M (FGV) ou outro índice que venha substituí-lo. Na falta desse índice, tomar-se-á para correção monetária o IPC (FIPE).

CLÁUSULA IV – ACESSÓRIOS E ENCARGOS DA LOCAÇÃO

Os encargos incidentes sobre os **IMÓVEIS** ora locados correrão, desde a data da posse de cada um dos **IMÓVEIS**, por conta exclusiva da **LOCATÁRIA**, tais como: despesas ordinárias do condomínio; manutenção mensal de ar condicionado; tarifas de energia elétrica, água e esgoto; coleta de lixo, iluminação pública, IPTU e todos os demais impostos, taxas e tarifas, que venham a incidir sobre eles.

Parágrafo Primeiro: A **LOCATÁRIA** efetuará diretamente os pagamentos dos encargos e acessórios da locação, com exceção daqueles referentes à manutenção mensal do ar condicionado, que serão pagos pela **LOCADORA**, contratante direta do serviço, responsabilizando-se a **LOCATÁRIA** pelo reembolso mensal, mediante apresentação de NF das referidas prestações de serviço e comprovante de pagamento.

Parágrafo Segundo: As despesas extraordinárias de condomínio como, por exemplo, fundo de reserva, taxa de pintura externa e outros similares, deverão ser suportadas exclusivamente pela **LOCADORA**. Em nenhuma hipótese a **LOCATÁRIA** realizará estes pagamentos de verbas extraordinárias.

Parágrafo Terceiro: A **LOCATÁRIA** não poderá alegar desconhecimento das taxas e despesas de sua responsabilidade, mencionadas no *caput* desta CLÁUSULA, cabendo a ela se informar nos locais ou órgãos de competência no caso de não recebimento da correspondência ou notificação de qualquer desses encargos.

Parágrafo Quarto: Fica a **LOCATÁRIA** responsável pela contratação e manutenção durante todo o período locatício de seguro de conteúdo do CONJUNTO ora locado em favor da **LOCADORA**, por valor atualizado e compatível com o mercado, desde já estabelecido em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), reajustado anualmente nos índices deste contrato.

Parágrafo Quinto: O seguro acima estipulado deverá cobrir os seguintes riscos: **INCÊNDIO, EXPLOSÃO, DESMORONAMENTO e DANOS ELÉTRICOS**

Parágrafo Sexto: O seguro deverá ser contratado no prazo máximo e improrrogável de 90 (noventa) dias, contados da data da assinatura deste contrato. A apólice será em nome da **LOCATÁRIA** e com cláusula beneficiária a favor da **LOCADORA**, sendo de responsabilidade exclusiva da **LOCATÁRIA** a renovação anual de tal procedimento, enviando comprovante da renovação com 10 (dez) dias de antecedência em relação à data de vencimento da apólice. O seguro ora pactuado deverá ser renovado e suas coberturas atualizadas anualmente durante o período

em que a **LOCATÁRIA** estiver no **CONJUNTO**, inclusive se o presente contrato de locação vier a vigor por prazo indeterminado.

CLÁUSULA V – CARÊNCIA

A **LOCATÁRIA** terá um prazo de carência no pagamento do **ALUGUEL** de 210 (duzentos e dez) dias a contar da assinatura do contrato, para que possa efetuar as adequações necessárias às suas atividades.

Parágrafo Único: Durante o período de **CARÊNCIA** previsto no *caput*, a **LOCATÁRIA** se obriga a efetuar o pagamento de todos os encargos previstos na **CLÁUSULA IV** referentes aos **IMÓVEIS**.

CLÁUSULA VI – MULTA CONTRATUAL

Caso a **LOCATÁRIA** infrinja quaisquer cláusulas aqui pactuadas – exceção feita à hipótese prevista na **CLÁUSULA VII**, que já possui sanção específica – deverá pagar multa equivalente a 3 (três) vezes o valor do **ALUGUEL** mensal vigente à época que se der o evento, de forma proporcional.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese da **LOCATÁRIA** resolver, a qualquer tempo e unilateralmente dar por finda a locação e devolver os **IMÓVEIS**, conforme previsto no Art. 4º da Lei 8.245/91 e **Parágrafo Único** da **CLÁUSULA XV** do presente instrumento, deverá notificar expressamente à **LOCADORA** com pelo menos 135 (cento e trinta e cinco) dias de antecedência. Não procedendo à notificação prévia, esta será convertida em indenização.

Parágrafo Segundo: Caso esta saída antecipada ocorra nos primeiros 60 (sessenta) meses de contrato, obrigar-se-á, ainda, à restituição da integralidade do valor referente à **CARÊNCIA** concedida prevista na **CLÁUSULA V**, corrigido monetariamente pelo índice do contrato.



CLÁUSULA VII – MULTA POR INADIMPLÊNCIA

Caso o pagamento do **ALUGUEL** não seja efetuado até o dia de seu respectivo vencimento, a **LOCATÁRIA** sujeitar-se-á à incidência de uma multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor em atraso, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o principal devido, e caso o atraso seja superior a 30 (trinta) dias, o valor devido acrescido da multa acima será atualizado pela variação do índice contratual estabelecido, além de honorários advocatícios à razão de 10% (dez por cento) do débito total apurado.

Parágrafo Único: O eventual recebimento de qualquer quantia fora dos prazos e das condições estabelecidas neste contrato será considerado como mera tolerância por parte da **LOCADORA**, não podendo ser considerado novação do pactuado neste instrumento.

CLÁUSULA VIII – CONTAS DE CONSUMO: LUZ, ÁGUA, GÁS, ETC

A ligação de luz, água e gás (quando não incluso no boleto do condomínio) dos **IMÓVEIS** locados deverá, obrigatoriamente, ser transferida pela **LOCATÁRIA** para o seu nome junto às respectivas concessionárias na data da assinatura no presente instrumento, passando a se responsabilizar pelo pagamento das contas relativas ao consumo, eventuais multas e despesas com transferência, ou desvio que der causa e eventual religação, bem como deverá promover a baixa de seu nome junto às concessionárias após a entrega das chaves, sem ônus para a **LOCADORA**.

CLÁUSULA IX – INTIMAÇÕES E AVISOS

A **LOCATÁRIA** se obriga a entregar à **LOCADORA** quaisquer intimações ou avisos das autoridades municipais, estaduais ou federais que se relacionam com os **IMÓVEIS** locados, dentro do prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas de seu recebimento.

CLÁUSULA X – DESTINAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os **IMÓVEIS** locados destinam-se exclusivamente a fins não residenciais, para as atividades da **LOCATÁRIA**, ficando, contudo, expressamente autorizado seu empréstimo, cessão e sublocação, mantida a única e exclusiva responsabilidade da **LOCATÁRIA** perante a **LOCADORA**.

Parágrafo Único: A **LOCATÁRIA** declara que seus funcionários têm ciência e se obrigam a observar as normas de convivência e as regras estabelecidas pelo condomínio.

CLÁUSULA XI – ESTADO E CONSERVAÇÃO DOS IMÓVEIS

A **LOCATÁRIA** declara que recebe os **IMÓVEIS** no estado em que se encontram conforme descrito no Termo de Vistoria que é parte integrante do presente contrato (Anexo I), observado o disposto nos parágrafos seguintes.

Parágrafo Primeiro: A **LOCADORA** se compromete a entregar o **CONJUNTO** com ar condicionado em perfeito estado de funcionamento, com filtros, dutos, condensadores, evaporadores, grelhas de insuflação e exaustão em perfeita ordem. Os dutos e grelhas de insuflação serão limpos antes do início da locação e a cada 5 (cinco) anos por conta da **LOCADORA**. A **LOCADORA**, antes da ocupação do **CONJUNTO** pela **LOCATÁRIA**, apresentar-lhe-á um Laudo do rendimento das máquinas quanto ao seu bom funcionamento. A **LOCADORA** compromete-se, com a manutenção periódica necessária, ordinária e reparadora, dos equipamentos de evaporação e condensação (evaporadora e condensadora), devendo a **LOCATÁRIA** reembolsar os custos mensais nos termos da **CLÁUSULA IV**.

Parágrafo Segundo: A **LOCADORA** se compromete, ainda, a entregar o **CONJUNTO** com os sistemas hidráulicos e elétricos em perfeito estado de funcionamento, compatíveis com uso ordinário de escritório, comprometendo-se a **LOCATÁRIA** a devolvê-lo no mesmo estado.

Parágrafo Terceiro: A **LOCATÁRIA** fica desde já ciente que em caso de substituições de quaisquer instalações e equipamentos existentes no **CONJUNTO** ora locado, estas deverão ser feitas por aparelhos de igual qualidade, se obrigando

a mantê-los sempre em bom estado de conservação, fazendo por sua própria conta os consertos e pinturas que vierem a ser necessários ou que venham a ser exigidos pelos órgãos e autoridades competentes, de modo que findo ou rescindido o presente contrato, possa o CONJUNTO ser imediatamente utilizado, devendo, ainda, ser entregue nas mesmas condições acima especificadas e descritas no laudo vistoria, satisfazendo todas as necessidades funcionais e exigências legais.

CLÁUSULA XII – ADAPTAÇÕES

A **LOCATÁRIA** irá realizar, por suas próprias expensas, as modificações necessárias no CONJUNTO, a fim de adequar suas instalações, sejam elas de energia, água e esgoto.

Parágrafo Único: Toda e qualquer modificação, sejam elas de energia, água e esgoto, que a **LOCATÁRIA** pretenda realizar no CONJUNTO, deverá ser apreciada e autorizada pela **LOCADORA** e pelo condomínio.

CLÁUSULA XIII – BENFEITORIAS

Com exceção das benfeitorias removíveis e das necessárias, urgentes e justificadas pela **LOCATÁRIA**, a realização de qualquer outra no CONJUNTO ora locado dependerá, sempre, de prévia e expressa autorização, por escrito, da **LOCADORA**, e quando realizada ficará definitivamente incorporada à propriedade, sem que caiba à **LOCATÁRIA** o direito de indenização ou retenção.

Parágrafo Primeiro: Não obstante, fica ressalvada à **LOCADORA**, se assim lhe convier e respeitando o previsto no *caput* da presente CLÁUSULA, a faculdade de exigir o desfazimento das benfeitorias com o retorno da unidade ao seu estado primitivo.

Parágrafo Segundo: A **LOCATÁRIA** é responsável pelas intimações municipais, estaduais ou federais que digam respeito à construção de benfeitorias sem a devida licença de obras, ou por qualquer outro motivo gerado pela **LOCATÁRIA**, a quem caberá a resolução do problema sem que isso cause quaisquer ônus para a **LOCADORA**.

CLÁUSULA XIV – VISTORIA

A **LOCADORA**, por si ou por seu representante legal poderá vistoriar o **CONJUNTO** ora locado a fim de verificar o cumprimento das obrigações pactuadas neste contrato, após prévio aviso com antecedência de 48 horas, bem como, em caso de venda, visitá-lo em companhia de eventuais pretendentes à sua aquisição, certo que deverá ser oferecido primeiramente à **LOCATÁRIA** por mesmo valor e condições.

CLÁUSULA XV – RESCISÃO DO CONTRATO

Considerar-se-á rescindido de pleno direito, o presente contrato, independente de qualquer aviso ou interpelação:

- a) no término do respectivo prazo contratual sem que haja notificação para renovação com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
- b) no caso de incêndio total ou parcial dos **IMÓVEIS** ou de qualquer fato de força maior que impeça seu uso, desde que a **LOCATÁRIA** não tenha dado causa;
- c) em caso de desapropriação dos **IMÓVEIS**, sendo certo que a **LOCATÁRIA** não terá direito a pedir qualquer indenização por parte da **LOCADORA**, ressalvada à **LOCATÁRIA**, contudo, a faculdade de haver do Poder desapropriante a indenização que por ventura tiver direito. A simples decretação de Utilidade Pública, não ensejará a rescisão contratual.

Parágrafo Único: Fica facultada apenas à **LOCATÁRIA** a denúncia vazia, desde que cumpridos os requisitos previstos no Parágrafo Primeiro da **CLÁUSULA VI** do presente instrumento.

CLÁUSULA XVI – VENDA

A **LOCADORA**, na hipótese de venda do **CONJUNTO** ora locado, se obriga a dar à **LOCATÁRIA** a preferência para aquisição do mesmo, em igualdade de condições com terceiros interessados. A **LOCATÁRIA**, sob pena de caducidade, se manifestará a respeito do seu direito de prelação no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data em que a **LOCADORA** lhe comunicar, por escrito, a sua intenção de alienar a unidade locada.

Parágrafo Primeiro: A **LOCATÁRIA** fica obrigada, no caso de venda do **CONJUNTO** locado, a determinar dia e hora na semana, em horário comercial, para que os interessados na sua compra possam visita-lo para efeito de negociação.

Parágrafo Segundo: No caso previsto nesta **CLÁUSULA** a **LOCADORA** obriga-se a fazer constar da escritura de venda do **CONJUNTO** locado a existência da locação ora contratada, a fim de que seja a mesma respeitada pelo adquirente, para os efeitos do disposto no Artigo 576 do Código Civil, podendo a **LOCATÁRIA** promover o registro do presente no Registro de Imóveis competente, arcando com as despesas decorrentes, inclusive as do cancelamento do ato, quando finda ou rescindida a locação.

CLÁUSULA XVII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Fica entendido que a restituição dos **IMÓVEIS** à **LOCADORA**, findo ou rescindido o presente contrato, poderá ser feita desde que o mesmo esteja nas mesmas condições em que foram recebidos, conforme Laudo de Entrada e se houver necessidade de obras e consertos, a devolução somente será aceita se as mesmas forem aprovadas pela **LOCADORA**, levando-se em consideração como parâmetro o laudo de vistoria inicial.

Parágrafo Primeiro: Findo o contrato, desocupados os **IMÓVEIS** e entregues as chaves para a vistoria continuará a **LOCATÁRIA** com as obrigações contratuais, inclusive quanto ao pagamento do **ALUGUEL**, acessórios e encargos convencionados até que os **IMÓVEIS** sejam aceitos pela **LOCADORA**, com a assinatura do Termo de Entrega de Chaves Definitivo. Dita vistoria deverá ser realizada pela **LOCADORA** no prazo improrrogável de 05 (cinco) dias úteis contados da entrega da solicitação escrita de vistoria pela **LOCATÁRIA**. Havendo danos nos **IMÓVEIS**, a exoneração da **LOCATÁRIA** só se dará após serem os mesmos reparados ou indenizados.

Parágrafo Segundo: Na eventualidade de abandono dos **IMÓVEIS** fica acordado que a **LOCADORA** pode retomar os mesmos, sendo imitada imediatamente na posse.

Os Contratantes **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento de todas as cláusulas do presente contrato e elegem o Foro da Capital de São Paulo para solucionar quaisquer dúvidas ou litígios que possa surgir em relação à presente locação.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento particular de locação não residencial em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas para que se produzam todos os efeitos legais.

São Paulo, 01 de Novembro de 2019.

LOCADORA

LOCATÁRIA

Daniel Glaessel Ramalho
Diretor Presidente

Mário Cesar Falcão
Diretor de Administração e Finanças

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

Nome: Vanessa Arduina Lima

RG: 28.301.108-7 SSP/SP