



**CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**

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

**LOCADORA: ANA MARIA SILVA LOPES**, brasileira, psicóloga, divorciada, portadora do RG nº 4.508.374-5 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 049.251.028-85, residente e domiciliada nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua Horacio Lafer, 555 – ap 171.

**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-3 – 3º ANDAR** com 878,32m<sup>2</sup> 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.

**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**.

*[Handwritten signatures and stamps]*

*[Circular stamp: PRODAM Direção Jurídica]*

2



Pelo presente instrumento de um lado **ANA MARIA SILVA LOPES**, 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-3, localizado no 3º andar do Edifício descrito no *caput*, objeto da matrícula 2.539 do 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, cadastrado junto à municipalidade sob o nº 001.071.0074-6.

**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/m<sup>2</sup> (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 1233, conta corrente 1013-8, 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 à **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 visitá-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.

*ana maria S. Lopes*

**LOCADORA**

**LOCATÁRIA**

Daniel Glaessel Ramalho  
Diretor Presidente

Mario César Felício  
Diretor de Administração e Finanças

**TESTEMUNHAS:**

*Guilherme*  
**Nome:** Guilherme Lopes Vasconcelos Sobral  
**RG:** 33.472.405-9

*Vanessa*  
**Nome:** Vanessa Arduina Lima  
**RG:** 28.301.108-7 SSP/SP