

TERMO DE CONTRATO N.º 12/FPETC/2023

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NÃO RESIDENCIAIS QUE CELEBRAM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO POR INTERMÉDIO DA FUNDAÇÃO PAULISTANA DE EDUCAÇÃO E TECNOLOGIA E A EMPRESA TRISH - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

PREÂMBULO

PROCESSO SEI N.º 8110.2023/0000408-6

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO por intermédio da FUNDAÇÃO PAULISTANA DE EDUCAÇÃO E TECNOLOGIA

LOCADORA: TRISH - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

VALOR DO CONTRATO: R\$ 775.629,70 (setecentos e setenta e cinco mil, seiscentos e vinte e nove reais e setenta centavos).

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 80.10.12.122.3024.2100. 3.3.90.39.00.00.1.500.9001.0

NOTA DE EMPENHO N.º: 223/2023 e 224/2023

LOCADORA: TRISH - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Nestor Pestana, nº 125, 5º andar, Conj. 51, sala B, Consolação, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.706.859/0001-32 e no CCM/PMSF sob o nº 6.381.364-5, por seu representante legal, Gilberto Lupo, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG.nº2.736.887-7/SSP-SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 066.445.878-04, e-mail: g.lupo@uol.com.br.

LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, por intermédio da FUNDAÇÃO PAULISTANA DE EDUCAÇÃO E TECNOLOGIA, entidade da Administração Indireta, instituída na forma da Lei n.º 13.806, de 10 de maio de 2004, vinculada à Secretaria Municipal de Educação (SME), da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sediada na Avenida São João, 473, 6º andar, Centro, São Paulo/SP, CEP 01035-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 07.039.800/0001-65, neste ato representada por seu Chefe de





FUNDAÇÃO PAULISTANA
DE EDUCAÇÃO, TECNOLOGIA E CULTURA

Gabinete, Sr. **George Augusto dos Santos Rodrigues**, brasileiro, portador da cédula de identidade R.G. n.º 40.108.498-x, inscrito no CPF/MF sob o n.º 321.727.448-24, infra-assinado, e-mail: fundacaopaulistana@prefeitura.sp.gov.br.

DESTINAÇÃO: Os imóveis são destinados para fins não residenciais, especificamente à instalação das atividades da FUNDAÇÃO PAULISTANA DE EDUCAÇÃO E TECNOLOGIA.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

- A) UNIDADE AUTÔNOMA NÚMERO E-25 (25-A) - CONJUNTO PARA ESCRITÓRIO, localizado no 25º andar ou 29º pavimento do EDIFÍCIO GRANDE SÃO PAULO, localizado na Rua Libero Badaró, nº 425, Sé, São Paulo - SP, com área útil de 926,28 m² e área comum de 185,04 m², totalizando .1.111,32 m², com matrícula no 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº 14.461 e cadastrado perante a Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 001.071.0147-5;
- B) VAGA DE GARAGEM BOX 251 25 A, localizada na Rua Libero Badaró, nº 425, Sé, São Paulo - SP, com nº de contribuinte 001.071.0313-3;
- C) VAGA DE GARAGEM BOX 252 25 A, localizada na Rua Libero Badaró, nº 425, Sé, São Paulo - SP, com nº de contribuinte 001.071.0314-1;
- D) VAGA DE GARAGEM BOX 253 25 A, localizada na Rua Libero Badaró, nº 425, Sé, São Paulo - SP, com nº de contribuinte 001.071.0315-1;
- E) VAGA DE GARAGEM BOX 254 25 A, localizada na Rua Libero Badaró, nº 425, Sé, São Paulo - SP, com nº de contribuinte 001.071.0316-8;
- F) VAGA DE GARAGEM BOX 255 25 A, localizada na Rua Libero Badaró, nº 425, Sé, São Paulo - SP, com nº de contribuinte 001.071.0317-6; e
- G) VAGA DE GARAGEM BOX 256 25 A, localizada na Rua Libero Badaró, nº 425, Sé, São Paulo - SP, com nº de contribuinte 001.071.0318-4;

VALOR DO ALUGUEL INICIAL: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) mensais.

CONTA BANCÁRIA PARA DEPÓSITO: Banco do Brasil, Agência 0722-6, conta corrente n. 63.173-6.

fsc

[Handwritten signature]





FUNDAÇÃO PAULISTANA
DE EDUCAÇÃO, TECNOLOGIA E CULTURA

PRAZO DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO: 60 (sessenta) meses, com início em 27/04/2023 e término em 27/04/2028, com fulcro no artigo 106, da Lei n.º 14.133, de 01/04/2021 e na Instrução Normativa SEGES/ME n.º 103, de 30/12/2022.

REAJUSTES: Serão aplicáveis as disposições legais pertinentes, de acordo com a Lei Federal 10.192/01 e o Decreto 48.971/07. O índice utilizado será a variação positiva e acumulada do Índice de Preços ao Consumidor - IPC, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, conforme estabelecido na Portaria SF/389/2017. O período de reajuste terá por base o mês de ABRIL/2023, nos termos do que dispõe a Lei Federal nº 10.192/01 e o primeiro reajuste será concedido no mês de aniversário do contrato, ou seja, no mês de abril/2024 e os demais no mesmo mês de abril dos anos subsequentes.

PERIODICIDADE DO REAJUSTE DO ALUGUEL: anual ou na menor periodicidade que vier a ser autorizada por lei.

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 8110.2023/000408-6 - Despacho no SEI n.º 081973770.

DISPENSA DE LICITAÇÃO: Art. 74 inciso V da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e suas alterações, consoante ao Parecer constante no processo administrativo documento SEI nº 081973573

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 80.10.12.122.3024.2100. 3.3.90.39.00.00.1.500.9001.0

NOTA DE EMPENHO N.º 223/2023 e 224/2023

As Partes Contratantes livremente convencionam a locação dos imóveis identificados no Preâmbulo, mediante cláusulas e condições a seguir estabelecidas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

O presente contrato tem por objeto a locação dos imóveis descritos no Preâmbulo, incluídas as vagas de garagem.



CLÁUSULA SEGUNDA

Os imóveis destinam-se à instalação de unidade indicada no Preâmbulo, podendo, eventualmente, ser utilizados por outra unidade da Fundação Paulistana de Educação e Tecnologia, desde que essa alteração seja precedida de assinatura de Termo Aditivo ao presente contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA

O presente contrato ficará prorrogado sucessiva e automaticamente, por igual prazo, mantidas todas as suas cláusulas e condições, se a LOCADORA não manifestar, por escrito, com antecedência mínima de sessenta (60) dias, sua intenção de pôr fim à locação, ou se, não tendo se manifestado a LOCADORA, a LOCATÁRIA continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta (30) dias, contados do término do período contratual ou de cada prorrogação, respeitada a vigência máxima decenal.

CLÁUSULA QUARTA

O aluguel mensal dos imóveis objeto desta locação é o constante do Preâmbulo.

§1º - As partes contratantes convencionam, mutuamente, que o aluguel fixado nesta cláusula será reajustado observada a periodicidade e a forma indicada no Preâmbulo do contrato.

§2º - Se, por determinação legal, o aluguel não puder ser mais reajustado com base no índice adotado no Preâmbulo, as partes adotarão a forma de reajuste que vier a ser fixada por lei.

§3º - Ocorrendo a prorrogação do contrato nos moldes da Cláusula Terceira, o reajustamento incidirá sobre o valor do último aluguel, na forma prevista na legislação vigente.

§4º - O valor total do presente Contrato, para fins de estabelecimento de seu valor global, dotação orçamentária e das condições de pagamento é de R\$ 775.629,70 (setecentos e setenta e cinco mil, seiscentos e vinte e nove reais e setenta centavos).

§5º - Para fins do quanto disposto no §4º, supra, o mencionado valor (R\$ 775.629,70) é composto do seguinte:

a) Aluguel

- (i) MENSAL: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais); e
- (ii) ANUAL: R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais).

b) Condomínio Unidade Autônoma

- (iii) MENSAL: R\$ 13.625,00 (treze mil, seiscentos e vinte e cinco reais); e
- (iv) ANUAL: R\$ 163.500,00 (cento e sessenta e três mil e quinhentos reais).

c) Condomínio Vagas de Garagem

- (v) MENSAL: R\$ 2.232,00 (dois mil, duzentos e trinta e dois reais); e
- (vi) ANUAL: R\$ 26.784,00 (vinte e seis mil, setecentos e oitenta e quatro reais).

d) IPTU Unidade Autônoma

- (vii) MENSAL: 10 (dez) parcelas de R\$ 4.015,65 (quatro mil, quinze reais e sessenta e cinco centavos); e
- (viii) ANUAL: R\$ 40.156,20 (quarenta mil, cento e cinquenta e seis reais e vinte centavos).

e) IPTU Vagas de Garagem

- (ix) MENSAL: 10 (dez) parcelas de R\$ 448,92 (quatrocentos e quarenta e oito reais e noventa e dois centavos); e
- (x) ANUAL: R\$ 4.489,20 (quatro mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e vinte centavos).

f) Seguro

- (xi) ANUAL: R\$ 700,00 (setecentos reais).

§6º - O pagamento do primeiro mês de locação, assim como o último, quando incompletos, será feito *pro-rata*, ocorrendo o mesmo com relação aos encargos locatícios previstos no presente contrato.

CLÁUSULA QUINTA

O aluguel mensal será pago, no dia 5 (cinco) de cada mês seguinte ao vencimento, à LOCADORA ou ao seu representante legal, através de depósito em conta-corrente bancária mencionada no Preâmbulo ou que vier a ser indicada por escrito pela LOCADORA.

Parágrafo Único - Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel ou no reembolso dos encargos locatícios, a LOCATÁRIA obriga-se a efetuá-lo com o acréscimo de 2% (dois por cento) de multa de mora, juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária (índice previsto na cláusula no preâmbulo - "reajuste").

CLÁUSULA SEXTA

Além do aluguel fixado, pagará, ainda, diretamente, a LOCATÁRIA, enquanto durar a locação, os impostos e taxas que incidem ou vierem a incidir sobre os imóveis locados, bem como as despesas com conservação e manutenção dos elevadores, de bombas hidráulicas, do sistema de alarme contra incêndio e da iluminação de emergência, a despesa anual com a recarga de extintores de incêndio dos imóveis e as despesas de água, luz e telefone. Será também de responsabilidade da LOCATÁRIA a manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos de ar-condicionado, que se encontram em perfeito funcionamento na data de início da presente locação.

Parágrafo único: A LOCADORA e a LOCATÁRIA poderão optar, a cada novo exercício fiscal, pelo pagamento direto e em quota única, pela LOCATÁRIA, do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), conforme estabelecido nas letras "d" e "e", do §5º da cláusula quarta, supra.

CLÁUSULA SÉTIMA

Incumbirá, ainda, à LOCATÁRIA o pagamento, direto à administradora, das despesas normais de condomínio correspondentes aos imóveis locados, excluídas as

extraordinárias, que correrão exclusivamente à conta da LOCADORA, conforme estabelecido no item ii, §5º da cláusula quarta, supra.

CLÁUSULA OITAVA

A LOCATÁRIA, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer, nos imóveis locados, as alterações ou benfeitorias que tiver por necessárias aos seus serviços, exceto na fachada e estrutura dos imóveis, que só poderão ser realizadas com prévio consentimento, por escrito, da LOCADORA.

Parágrafo Único: A LOCATÁRIA se obriga a apresentar previamente, por correspondência, os documentos que a LOCADORA entender necessários referentes às alterações ou benfeitorias mencionadas no *caput* desta cláusula.

CLÁUSULA NONA

Finda a locação, serão os imóveis devolvidos à LOCADORA nas condições em que foram recebidos pela LOCATÁRIA, salvo os desgastes naturais do uso normal, e ressalvada a hipótese prevista na Cláusula antecedente.

§ 1º Todas as benfeitorias ou acessões introduzidas nos imóveis locados com prévio consentimento da LOCADORA, ficarão incorporadas aos imóveis finda a locação, eximindo a LOCADORA do pagamento de qualquer indenização, bem como não ensejando à LOCATÁRIA o direito de retenção.

§ 2º A LOCATÁRIA terá direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis realizadas nos imóveis no caso de rescisão imotivada do contrato por iniciativa da LOCADORA, antes de decorridos 60 (sessenta) meses de vigência deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA

A LOCADORA efetuará, anualmente, o seguro contra incêndio, inclusive decorrente de tumultos, queda de raio, explosão de qualquer natureza e implosão dos imóveis locados, submetendo à prévia aprovação da LOCATÁRIA o valor do prêmio respectivo, devendo o

reembolso ser efetuado pela LOCATÁRIA mediante exibição da apólice e recibos produzidos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

A LOCATÁRIA faculta à LOCADORA examinar ou vistoriar os imóveis locados, respeitadas as limitações legais e as peculiaridades do uso.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Fica reservado à LOCATÁRIA o direito de rescindir a locação nos casos de incêndio ou desmoração que impossibilitem a sua ocupação, de desapropriação ou inadimplemento contratual pela LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Fica estipulada a multa contratual equivalente a 03 (três) alugueres em vigor por ocasião da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

A LOCATÁRIA declara haver vistoriado os imóveis, certificando-se do seu estado de conservação e uso normal de suas atividades.

§1º A LOCADORA é responsável, a partir da assinatura deste Contrato, sem prejuízo do pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios, pela LOCATÁRIA, às próprias expensas, dela LOCADORA, a fazer:

- (i) a manutenção e revisão da rede elétrica;
- (ii) a manutenção das máquinas de ar-condicionado, garantindo o seu pleno funcionamento na data do início da locação.
- (iii) a higienização dos carpetes e estofados do ambiente, se for o caso;
- (iv) a restauração dos carpetes, se for o caso;

- (v) a manutenção das placas do forro, se eventualmente quebradas e com manchas na data de início da locação;
- (vi) a eliminação de eventuais infiltrações e seus sinais, em paredes, teto ou piso; e
- (vii) manutenção das pias e correções de eventuais entupimentos, se for o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

Para a execução desta contratação, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

As Partes não poderão, em qualquer hipótese, utilizar em proveito próprio ou alheio os dados pessoais compartilhados durante a execução do presente contrato, devendo mantê-los em sigilo e comprometem-se a:

- (i) usar as informações para o único propósito de execução do presente contrato de locação;
- (ii) revelar as informações apenas para os membros de sua organização, necessários à condução do serviço contratado e requerer a eles que também mantenham o caráter confidencial dessas informações;

- (iii) obrigar-se a tratar como “segredos comerciais e confidenciais”, e não fazer uso comercial de quaisquer informações e dados fiscais e tributários relativos aos serviços ora contratados, utilizando-os apenas para as finalidades previstas, não podendo revelá-los ou facilitar a sua revelação a terceiros, assim como não manter cópias ou arquivos após o término do serviço (dados protegidos pelo sigilo fiscal, conforme art. 198 da Lei Federal n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional).

§ 1º As obrigações de confidencialidade previstas no item 14.2 estendem-se aos funcionários, servidores, prestadores de serviços, prepostos e/ou representantes da CONTRATADA.

§ 2º A obrigação de confidencialidade permanecerá após o término da vigência deste Contrato, pelo prazo de 5 (cinco) anos, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal.

§ 3º Quaisquer tratamentos de dados pessoais realizados durante a execução do presente contrato, ou em razão dele, deverão observar as disposições da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, e de normas complementares expedidas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

§ 4º Havendo necessidade de compartilhamento de dados pessoais no âmbito deste contrato, serão transferidos apenas os dados estritamente necessários para a perfeita execução do objeto contratual, os quais deverão ser utilizadas apenas para tal fim e, se possível, anonimizados.

§ 5º O compartilhamento de dados, quando necessário, dar-se-á sempre em caráter sigiloso, sendo vedado às Partes transferirem ou de qualquer forma disponibilizarem a terceiros as informações e os dados recebidos, uma da outra, sem expressa e prévia autorização.

§ 6º No caso de transferência de dados a terceiros, previamente autorizada, por escrito, pela Parte, a outra Parte deverá submeter o terceiro às mesmas exigências estipuladas neste instrumento no que se refere à segurança e privacidade de dados.

§ 7º As Partes tratarão todos os dados pessoais recebidos, considerando-se como “dados pessoais” qualquer informação que possa identificar uma pessoa natural, usada direta ou indiretamente, sozinha ou em conjunto com outra informação, para cumprir com a finalidade deste Contrato, de acordo com as leis aplicáveis, devendo, mas não se limitado a:

- (I) não revelar dados para terceiros sem a prévia autorização, por escrito, da outra parte;
- (ii) aplicar medidas de segurança para proteção dos dados;
- (iii) eliminar/destruir qualquer dado em sua posse ou controle, observado o prazo legal pertinente, quando houver, ou no término deste contrato; e
- (iv) no caso de qualquer acesso, vazamento, divulgação, exposição, alteração, perda de dados ou quaisquer outros incidentes relacionados ao tratamento de dados, ilegais e/ou acidentais, a Partes que tomou conhecimento do incidente deverá imediatamente notificar a outra Parte e apresentar soluções adequadas para mitigar eventuais riscos;

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

Fica eleito o foro Central desta Capital (João Mendes Júnior) para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato.



FUNDAÇÃO PAULISTANA
DE EDUCAÇÃO, TECNOLOGIA E CULTURA

E por terem convencionado tudo quanto no presente contrato se estipula, LOCATÁRIA e LOCADORA assinam este instrumento, em 03 (três) vias, de igual teor, perante duas testemunhas, abaixo assinadas e a tudo presentes.

São Paulo, 26 de abril de 2023.

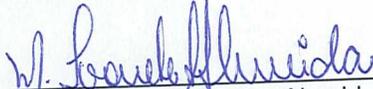


LOCADORA
TRISH - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Gilberto Lupo



LOCATÁRIA
FUNDAÇÃO PAULISTANA DE EDUCAÇÃO E TECNOLOGIA
George Augusto dos Santos Rodrigues

TESTEMUNHAS:

1. 

Nome: Maria Ivonete Sales Almeida
RG. N.º 7.624.156-7
CPF/ME n.º 767.020.068-53
e-mail: netsalesalmeida@gmail.com

2. 

Nome: Rogério Maia Vieira
RG. n.º 5.905.241-7
CPF/ME n.º 118.603.148-48
e-mail: atenas.adm@gmail.com

