

**CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 003/2017/COVISA.G  
INEXIGIBILIDADE**

**PROCESSO Nº:** 6018.2017/0002652-0

**LOCATÁRIA:** PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO/  
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE/  
COORDENADORIA DE VIGILÂNCIA EM SAÚDE -  
COVISA.

**LOCADORA:** **SANTABEL EMPREENDIMENTOS LTDA EPP.**

**OBJETO:** Locação do imóvel sito à Rua Santa Isabel, 181  
- compreendendo a loja térrea com mezanino, o  
anexo à loja, 1º ao 11º andares e garagem com  
60 vagas.

**VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:** **R\$ 132.364,11** (Cento e trinta e dois mil,  
trezentos e sessenta e quatro reais, onze  
centavos)

**VALOR DO CONDOMÍNIO MENSAL:** **R\$ 15.000,00** (Quinze Mil reais)

**VALOR DO CONTRATO:** **R\$ 1.768.369,32** (Hum milhão, setecentos e  
sessenta e oito mil, trezentos e sessenta e nove  
reais, trinta e dois centavos)

**CONTA BANCÁRIA PARA DEPÓSITO:** **BANCO DO BRASIL  
AG. 3324-3 C/C 387181-9**

**PRAZO DE LOCAÇÃO:** **36 MESES**

**REAJUSTE:** **Nos termos do Decreto Municipal nº  
57.580/2017**

**PERIODICIDADE:** **ANUAL**

**NOTAS DE EMPENHO:** **Nº 70.256, Nº 70.259 e Nº 70.265**

**DOTAÇÃO:** **84.22.10.122.3024.2.100.3.3.90.39.00.00**

Ao 01 dias do mês de agosto de 2017, na Coordenadoria de Vigilância em Saúde, da Secretaria Municipal da Saúde, localizada na Rua Santa Isabel, 181, 6º andar, compareceram de um lado, a **PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO**, por intermédio da COORDENADORIA DE VIGILÂNCIA EM SAÚDE - COVISA, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 06.078.063/0001-47, neste ato representada pela sua Coordenadora a Sra. **CRISTINA EMIKO MARUYAMA SHIMABUKURO**, RF nº 650.997-5, nos termos das Portarias nº 012/2017-SMS.G/CGP/NCC e Nº 459/2017-SMS.G, doravante denominada **LOCATÁRIA** e

do outro lado, a empresa **SANTABEL EMPREENDIMENTOS LTDA - EPP**, CNPJ: 58.799.834/0001-99 com sede na Rua General Jardim 633, G1 sala 15, Vila Buarque, São Paulo/SP – CEP: 01.223-011 neste ato, representada pelo senhor **FRANCISCO VIRGILIO CRESTANA**, portador da cédula de identidade RG. 2.760.403-2 SSP/SP e inscrito no CPF: 000.470.078-34, e pelo senhor **JOÃO BATISTA CRESTANA**, portador da cédula de identidade RG. 4.253.578 SSP/SP e inscrito no CPF: 670.109.118-00 doravante denominada **LOCADORA**, consoante despacho autorizatório publicado no DOC/SP de 01/08/2017, pág. 113, e com fundamento no artigo 24, X, da Lei Federal nº 8.666/93, e na conformidade das seguintes cláusulas:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1 O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel sito à Rua Santa Isabel, 181, Vila Buarque, São Paulo/SP – cep: 01221-010 compreendendo a loja térrea com mezanino, o anexo à loja, o 1º ao 11º andar e subsolo e garagem com 60 (sessenta) vagas.

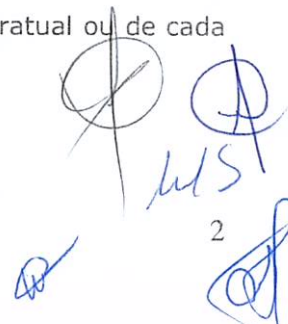
#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE DE LOCAÇÃO**

2.1 O imóvel objeto da presente locação será destinado a atender as necessidades da Coordenadoria de Vigilância em Saúde (COVISA), podendo eventualmente, ser utilizado por outra unidade da Administração Municipal, não sendo permitido, sob qualquer pretexto, a sublocação, transferência ou sub-rogação, no todo ou em parte sendo nulo de pleno direito, qualquer ato praticado com esse fim, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, sem prejuízo das demais cominações previstas neste contrato.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA**

3.1 Este contrato vigorará por um período de 36 (trinta seis) meses, contados a partir de **01/08/2017**, podendo ser prorrogado nos termos do inciso II, artigo 57, da Lei 8.666/93.

3.2 O presente contrato ficará prorrogado sucessiva e automaticamente, por igual prazo, mantidas todas as cláusulas e condições, se a LOCADORA não manifestar por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, sua intenção de pôr fim à locação, ou se, não tendo se manifestado a LOCADORA, a LOCATÁRIA continuar na posse do imóvel locado por mais de 30 (trinta) dias, contados do término do período contratual ou de cada prorrogação.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, the initials 'MS', and a circled signature.



#### **CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL E CONDOMÍNIO**

4.1 O aluguel mensal do imóvel objeto dessa locação será de **R\$ 132.364,11** (Cento e trinta e dois mil, trezentos e sessenta e quatro reais, onze centavos), acrescido da taxa condominial mensal no valor de **R\$ 15.000,00** (quinze mil reais), totalizando o valor global mensal de **R\$ 147.364,11** (cento e quarenta e sete mil, trezentos e sessenta e quatro reais, onze centavos);

4.2 Nos termos do Decreto Municipal nº 48.971, de 27 de Novembro de 2007, o reajuste de preço contratual será concedido após 1 (um) ano da celebração do presente ajuste;

4.3 Para fins de reajuste anual, adotar-se-á o Índice nos termos do Decreto 57.580 de 19/01/2017 – Artigo 7º, tomando-se por base a data da assinatura do termo de contrato, sendo vedado qualquer novo reajuste no prazo de um ano;

4.3.1. Se por determinação legal, o aluguel não puder mais ser reajustado com base no índice acima indicado, as partes adotarão a forma de reajuste que vier a ser fixada por lei;

4.3.2. Ocorrendo à prorrogação do contrato nos moldes da Cláusula Terceira, o reajustamento incidirá sobre o valor do aluguel fixado no *caput*, na forma prevista na legislação vigente.

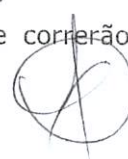
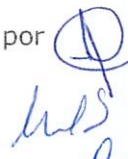


#### **CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO**

5.1 O Aluguel mensal será pago até o 10º dia útil de cada mês seguinte ao vencimento, à LOCADORA ou seu representante legal, através de depósito em conta corrente que deverá manter no BANCO DO BRASIL, conforme Decreto Municipal nº 51.197/10 de 22 de janeiro de 2010;

5.2 Em havendo atraso no pagamento, por culpa exclusiva da LOCATÁRIA, os valores devidos serão acrescidos da respectiva compensação financeira, mediante requerimento expresso do Contratado, nos termos da Portaria SF nº 05 de 05 de janeiro de 2012;

5.3 Para fins de cálculo da compensação financeira de que trata o subitem anterior, o valor do principal devido será reajustado utilizando-se o índice oficial de remuneração básica da caderneta de poupança e de juros simples no mesmo percentual de juros incidentes sobre a caderneta de poupança para fins de compensação da mora (TR + 0,5% "pro-rata tempore"), observando-se, para tanto, o período correspondente à data prevista para o pagamento e aquela data em que o pagamento efetivamente ocorreu;

5.4 No presente exercício as despesas decorrentes do presente ajuste correrão por conta da dotação nº 84.22.10.122.3024.2.100.3.3.90.39.00.00;

  
  
3  
  


5.5 O ateste fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR e do regular cumprimento obrigações assumidas;

5.6 Com o documento de cobrança, o LOCADOR deverá apresentar mensalmente a documentação padronizada pela Portaria SF Nº 92, de 16 de maio de 2014 e Portaria SF nº 159 de 27 de junho de 2017.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DOS ENCARGOS**

6.1 Além do aluguel fixado, pagará ainda, a LOCATÁRIA diretamente, enquanto durar a locação, os impostos e taxas que incidem ou vierem a incidir sobre o imóvel locado, bem como as despesas com conservação e manutenção de elevadores, de bombas hidráulicas, esgotos e ITPU, do sistema e alarme contra incêndio e da iluminação de emergência, a despesa anual com a recarga de extintores de incêndio e as despesas de água, luz e telefone;

6.2 Incumbirá, ainda à LOCATÁRIA o pagamento das despesas normais de condomínio correspondentes ao imóvel locado, inclusive os impostos e taxas que incidem ou vierem a incidir sobre o imóvel locado, excluídas as despesas extraordinárias, como as de infraestrutura, que correrão exclusivamente à conta da LOCADORA, perfazendo o valor total mensal estimado de **R\$ 15.000,00** (quinze mil reais);

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

7.1 – O LOCADOR obriga-se:

7.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

7.1.2 Fornecer declaração, atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

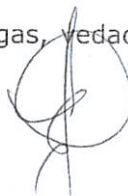



7.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

7.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

7.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

7.1.6 Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

7.1.6 Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

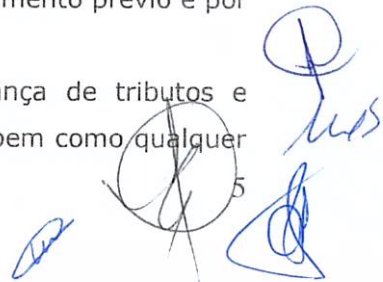
  
  
  
  
4



- 7.1.7 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- 7.1.8 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como por exemplo:
  - 7.1.8.1 obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
  - 7.1.8.2 pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
  - 7.1.8.3 obras destinadas a repor as condições e habitabilidade do edifício;
  - 7.1.8.4 indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
  - 7.1.8.5 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

#### **CLÁUSULA OITAVA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

- 8.1 A LOCATÁRIA obrigar-se-á:
- 8.2 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 8.3 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que destina, devendo conservá-lo como se fosse;
- 8.4 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, alvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 8.5 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, casos os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8245/91;
- 8.7 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 8.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 8.9 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer



intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada a LOCATÁRIA;

8.10 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

8.10.1 consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

8.10.2 limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

8.10.3 manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

8.10.4 pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

8.10.5 Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

#### **CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

9.1 A LOCATÁRIA, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer no imóvel locado as alterações e benfeitorias que tiver por necessárias aos seus serviços, exceto na fachada e estrutura do imóvel, que só poderão ser realizadas com prévio consentimento por escrito da LOCADORA.

9.2 Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações naturais e decorrentes do uso normal;

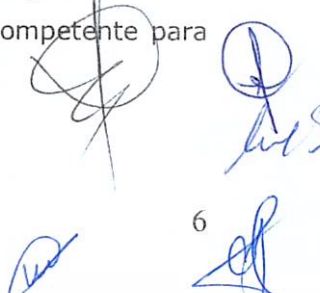
#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO**

10.1 A execução do presente contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor designado por portaria, com autoridade para exercer, em seu nome toda e qualquer ação de orientação geral, controle e fiscalização da execução contratual. Ficam designados os funcionários para fiscalização:

**1) Edson Fontes dos Santos – RF: 781.029-6**

**2) Rodrigo Augusto Menezes – RF: 811.693-8**

10.2 Os fiscais do contrato anotarão em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;





#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - FINALIZAÇÃO**

11.1 Finda a locação será o imóvel devolvido à LOCADORA nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, salvo os desgastes naturais do uso normal e ressalvada a hipóteses previstas no item 6.1;

11.2 Todas as benfeitorias introduzidas no imóvel locado com prévio consentimento da LOCADORA ficarão incorporadas ao imóvel finda a locação, eximidos a LOCADORA do pagamento de qualquer indenização, bem como não ensejando à LOCATÁRIA o direito de retenção;

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO SEGURO**

12.1 A LOCADORA efetuará, anualmente, o seguro contra fogo do imóvel locado, tendo como base o valor de até 120 (cento e vinte) alugueres vigentes a época, submetendo a prévia aprovação da LOCATÁRIA do valor do prêmio respectivo. O reembolso será efetuado pela LOCATÁRIA mediante exibição da apólice e recibos produzidos.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA VISTORIA**

11.1 A LOCATÁRIA faculta a LOCADORA examinar ou vistoriar o prédio locado respeitadas as limitações legais e as peculiaridades do uso.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

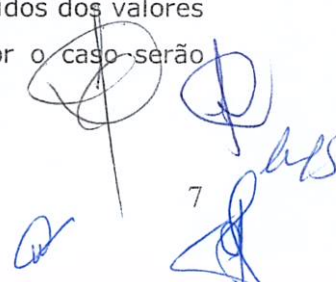
12.1 A LOCATÁRIA, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta, ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;

12.2 A inexecução total ou parcial deste contrato por parte do LOCADOR assegurará à LOCATÁRIA o direito de rescisão nos termos do artigo 77 da Lei nº 8.666/93 e suas alterações, bem como nos casos citados no artigo 78 da mesma lei, garantida a prévia defesa sempre mediante notificação por escrito;

12.3 A rescisão também se submeterá ao regime previsto no artigo 79, seus incisos e parágrafos, da Lei nº 8.666/93 e suas alterações;

12.4 Fica reservado a LOCATÁRIA o direito de rescindir a locação nos casos de incêndio ou desmoronamento que impossibilitem a sua ocupação, de desapropriação ou inadimplemento contratual pela LOCADORA;

12.5 As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso serão inscritos na Dívida ativa da União e cobrados judicialmente;



7

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

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

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**

14.1 O estado de conservação do imóvel e as condições de seu funcionamento, nos termos do relatório assinado pela LOCADORA e LOCATÁRIA, passam a fazer parte integrante do presente termo.

E por terem convencionado tudo quanto no presente contrato se estipula, LOCADORA e LOCATÁRIA, assinam este instrumento, em 02 (duas) vias, de igual teor que lido e achado conforme, é assinado pelas partes e por 02 (duas) testemunhas.


  
**CRISTINA EMIKO MARUYAMA SHIMABUKURO**  
COORDENADORA DE VIGILÂNCIA EM SAÚDE  
COVISA - SMS  
**LOCATÁRIA**

  
**FRANCISCO VIRGILIO CRESTANA**  
SANTABEL EMPREENDIMENTOS LTDA EPP  
**LOCADORA**

  
**JOÃO BATISTA CRESTANA**

**Testemunhas**

  
Marta Figueiredo Rocha  
RF: 742.812-0

  
Vanessa Gouveia da Rosa  
RF: 782.892-6