

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº003/2020

PROCESSO SEI nº.: 6110.2019/0013037-2

LOCADORA: **GESSÉ JAMES IMOBILIÁRIA LTDA.**, representante dos proprietários do imóvel objeto desta locação, Sr. Emanuel Ferreira Nunciato, brasileiro, aposentado, portador da Cédula de Identidade RG sob nº9.802.542-9 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/MF sob nº007.265.588-77, casado com a Sra. Roselia Alves Soares Nunciato, brasileira, comerciante, portadora da Cédula de Identidade RG sob nº12.247.389-9, devidamente inscrita no CPF/MF sob nº074.992.088-26, residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, por força do Contrato de Administração de Imóvel e respectivo Instrumento de Procuração.

CNPJ/MF sob nº: 14.472.7329/0001-00

LOCATÁRIA: AUTARQUIA HOSPITALAR MUNICIPAL

CNPJ N.º 04.995.603/0001-21

DESTINAÇÃO: INSTALAÇÃO DOS SETORES DO DEPARTAMENTO DE GESTÃO DE PESSOAS, ALMOXARIFADO, MEDICINA DOMICILIAR E SAME.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO, PELO PRAZO DE 60 (SESSENTA) MESES, a contar DE 01/02/2020 a 31/01/2025, DO IMÓVEL LOCALIZADO NA CIDADE DE SÃO PAULO, NA RUA DR. JOSÉ GUILHERME EIRAS, 225, BAIRRO SÃO MIGUEL PAULISTA, O QUAL SERVIRÁ PARA ALOCAÇÃO DEPARTAMENTO DE GESTÃO DE PESSOAS, ALMOXARIFADO, MEDICINA DOMICILIAR E SAME.

VALOR MENSAL DO ALUGUEL: R\$12.000,00 (doze mil reais).

PRAZO DE LOCAÇÃO: 60 (sessenta) meses, a partir de 01/02/2020 até 31/01/2025.







Fls. _____

REAJUSTE: ANUAL, PELA VARIAÇÃO ACUMULADA DO ÍNDICE DE PREÇOS AO CONSUMIDOR DA FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS – IPC-FIPE.

FUNDAMENTO LEGAL: Com fundamento no inciso X do artigo 24 da Lei Federal n.º 8.666/93.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 01.10.10.302.3003.2.507.3.3.90.39.00 – F06.







Aos trinta dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte (30/01/2020), na Rua Frei Caneca, nº1398/1402 – Consolação – CEP.:01.307-002, São Paulo/SP, compareceram, de um lado, a **AUTARQUIA HOSPITALAR MUNICIPAL**, pessoa jurídica de direito público, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº04.995.603/0001-21, neste ato representada por sua Superintendente, **MAGALI VICENTE PROENÇA**, portadora da cédula de identidade RG nº7.812.119 SSP/SP, devidamente inscrita no CPF/MF sob nº040.589.888-60, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e, de outro, a empresa **GESSÉ JAMES IMOBILIÁRIA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº14.472.739/0001-00, sediada na Rua Professor Joaquim de Camargo, nº92, São Miguel Paulista, São Paulo/SP, CEP.:08.011-320, neste ato representada por seu sócio administrador, Sr. Gessé James Mendonça Pereira, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG sob nº18.956.517-2, devidamente inscrito no CPF/MF sob nº103.988.188-27, inscrito no órgão de classe CRECI nº90.603 - F, nos termos do Contrato Social e respectivo Contrato de Administração de Imóvel e Instrumento de Procuração outorgado pelos proprietários do imóvel, doravante denominado simplesmente **LOCADORA**, para assinarem o presente Termo de Contrato de Locação, nos termos do despacho autorizatório publicado no Diário Oficial da Cidade, circulado no dia **14/12/2019**, na página **nº122** e despacho de rerratificação publicado no Diário Oficial da Cidade, circulado no dia **25/01/2020**, na página **nº95**, mediante as cláusulas e condições a seguir estabelecidas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação não residencial do imóvel situado na **Rua Dr. José Guilherme Eiras, número 225, Vila Eiras, São Miguel Paulista/SP** e seu respectivo terreno, *lote nº.202 da quadra E, da Vila Dr. Eiras, no Distrito de São Miguel Paulista, mediando 11,00m de frente para a Rua Dr. José Guilherme Eiras (antiga Rua Cambuí), por 29,00m da frente aos fundos do lado direito confrontando com o lote 203, no lado esquerdo 23,00m confrontando com o lote 201 e nos fundos 10,00m de largura, confrontando com o lote 227, com a área total de 260,00m², com suas respectivas benfeitorias, conforme matrícula do imóvel nº156.233 do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.*

1.1.1. O imóvel objeto do Contrato de Locação refere-se a um sobrado comercial, com pavimento térreo, primeiro e segundo andares, com respectivo subsolo, possuindo vagas demarcadas frontais ao imóvel, com metragem atual de construção de 623,37m², com número de registro RGI da Sabesp 01407749/39 e instalação dos relógios de Luz nºs0203442278 – Casa 5, 0203442277 – Casa 4, 0203442276 – Casa 3, 0203442275 – Casa 2, 0066601258 e

0203442274 Mediação Administrativa, com inscrição no IPTU nº112.421.0016-3, tudo conforme planta apresentada a **LOCATÁRIA** e laudo de vistoria a ser assinado pelas partes, a qual fará parte integrante deste contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. O imóvel destina-se à instalação dos setores do departamento de Gestão de Pessoas, Almoxarifado, Medicina Domiciliar e SAME, vinculados ao Hospital Municipal Tide Setubal, da Autarquia Hospitalar Municipal, podendo eventualmente ser utilizado por outra unidade da Administração Municipal.

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. O prazo de vigência do presente contrato será de 60 (sessenta) meses, a partir de 01/02/2020 até 31/01/2025. Cumprido o prazo, a **LOCATÁRIA** irá desocupar o imóvel, entregando-o a **LOCADORA** livre de pessoas e de coisas e em perfeito estado de uso e conservação, tal qual o recebe neste ato, nos moldes estabelecidos nas cláusulas sétima e oitava.

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 60(sessenta) 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 30(trinta) dias, contados do término do período contratual ou de cada prorrogação.

CLÁUSULA QUARTA

4.1. O aluguel mensal do imóvel locado será de **R\$12.000,00** (doze mil reais), cujas despesas no presente exercício onerarão a dotação nº01.10.10.302.3003.2507.3.3.90.39.00 F00.

4.1.1. O valor do aluguel fixado nesta cláusula será reajustado após o transcurso do período de 12(doze) meses, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – IPC-FIPE, contados da data de início da vigência do contrato.

4.1.2. Se, por determinação legal, o aluguel não puder ser mais reajustado com base no índice adotado no Preâmbulo, as partes adotarão a forma e a periodicidade de reajuste que vierem a ser fixadas por lei.

4.1.3. Ocorrendo à prorrogação do contrato nos moldes da Cláusula Terceira, o reajustamento incidirá sobre o valor do aluguel, fixado no Preâmbulo do contrato de locação, na forma prevista na legislação vigente.

4.1.4. A correção informada na cláusula **4.1.3** ocorrerá sobre o valor do aluguel devidamente reajustado durante toda a relação locatícia pelo índice fixado no Preâmbulo do contrato.

CLÁUSULA QUINTA

5.1. O aluguel mensal será pago pela **LOCATÁRIA** até o 10º (décimo) dia do mês subsequente a **LOCADORA** ou seu representante legal, através de depósito bancário no Banco do Brasil S.A., Agência 4304-4, conta corrente nº 103.501-0.

5.1.1. Em não havendo expediente bancário ou expediente no âmbito da **LOCATÁRIA** no 10º (décimo) dia do mês de competência, o pagamento dar-se-á no primeiro dia útil subsequente.

5.1.2. A **LOCADORA** obriga-se a informar a **LOCATÁRIA**, em até 15 dias antes do vencimento do aluguel, eventual mudança dos dados bancários.

5.1.3. Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel ou no reembolso dos encargos locatícios, a **LOCATÁRIA** obriga-se a efetuá-lo com o acréscimo de 0,5% (meio por cento) de juros ao mês e correção monetária, para atrasos superiores a 30 (trinta) dias.

5.1.4. O recebimento de aluguéis e/ou demais encargos da locação fora de prazo ou por valor inferior ao dado por este contrato representará mera tolerância da **LOCADORA**, não se configurando, em hipótese alguma, novação, renovação, ou alteração das cláusulas contratuais.

5.1.5. A falta de pagamento de aluguéis ou encargos, na data e forma indicadas no *caput* desta cláusula, por si só constituirá a **LOCATÁRIA** em mora, dispensando-se qualquer formalidade por parte da **LOCADORA** para a propositura das ações adequadas.

CLÁUSULA SEXTA

6.1. Além do aluguel fixado, pagará ainda a **LOCATÁRIA**, diretamente, enquanto durar a locação, os impostos e taxas (inclusive IPTU) que incidirem ou vierem a incidir sobre o imóvel locado, bem como as despesas com conservação e manutenção de elevadores, de bombas hidráulicas, de sistema de alarmes contra incêndio e da iluminação de emergência, a despesa anual

com a recarga de extintores de incêndio do imóvel e as despesas de água, luz e telefone, juntamente com o aluguel do mês a que se referam.

CLÁUSULA SÉTIMA

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

7.2. A **LOCATÁRIA** confessa ter vistoriado o imóvel objeto desta locação, tendo verificado encontrar-se em ordem e condições de uso, estando tudo em perfeito funcionamento, sem qualquer dano ou defeito.

CLÁUSULA OITAVA

8.1. Finda a locação, será o imóvel devolvido a **LOCADORA** nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, salvo os desgastes naturais do uso normal, e ressalvada a hipótese prevista na Cláusula antecedente.

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

8.2. Se obriga a **LOCATÁRIA** a preservar e não modificar as estruturas, vigas e lajes que possam vir a ameaçar a segurança dos alicerces do prédio e a não violar as posturas municipais de edificações.

8.3. Quando da desocupação do imóvel, este será vistoriado conjuntamente pelos contratantes, ou por quem estes indicados, a fim de que constatado seja seu real estado de conservação de todo o imóvel, em especial o funcionamento das instalações elétricas e hidráulicas e elevadores, sendo gerado, para fins de eventual comprovação, Relatório fotográfico e Termo de Vistoria que, datados e assinados pelas partes, acompanhará a entrega das respectivas chaves.

8.4. Quando da desocupação do imóvel e consequente vistoria prevista no parágrafo anterior, as benfeitorias voluptuárias acrescidas ao imóvel, mesmo que autorizadas, se não interessarem à **LOCADORA**, deverão ser retiradas pela **LOCATÁRIA** até a efetiva entrega das chaves, desde que a **LOCADORA**, por ocasião da vistoria prevista no parágrafo anterior, manifeste o seu desinteresse

por elas. No que tange às benfeitorias úteis e necessárias, deverá ser feito um aditamento ao presente contrato autorizando-as, e caso a **LOCADORA** queira a remoção destas benfeitorias pela **LOCATÁRIA** ao final da relação locatícia, bem como a restauração dos respectivos locais, deixando-os no mesmo estado em que foram entregues pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, deverá constar expressamente no aditamento.

8.5. Se a **LOCADORA**, ao final da locação, e pela vistoria a ser realizado em conjunto pelos contratantes, encontrar qualquer defeito ou dano causado pelo mau uso do imóvel, poderá recusar-se a receber as chaves até que a **LOCATÁRIA** reponha o imóvel no estado de uso e conservação em que o recebeu, correndo o aluguel e demais encargos por sua conta, até que fiquem plenamente satisfeitas as exigências do presente instrumento.

CLÁUSULA NONA

9.1. A **LOCADORA** efetuará anualmente o seguro contra fogo do imóvel locado, tendo como base o valor de até 02 (dois) alugueres vigentes à época, submetendo à prévia aprovação da **LOCATÁRIA** o valor do prêmio respectivo, O reembolso será efetuado pela **LOCATÁRIA** mediante exibição da apólice e recibos produzidos, devidamente quitados.

CLÁUSULA DÉCIMA

10.1. A **LOCATÁRIA** faculta a **LOCADORA**, por si e/ou por pessoa de sua confiança, examinar ou vistoriar o prédio locado, a qualquer tempo, em dia e hora previamente combinados pelas partes, respeitadas as limitações legais e as peculiaridades do uso.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11.1. Fica reservado à **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**.

11.2. O inadimplemento contratual por qualquer uma das partes contratantes também poderá ser causa de rescisão deste contrato se, devidamente notificada por escrito pela parte inocente, não sanar a outra parte a infração no prazo de 30 (trinta) dias após o recebimento da notificação.

11.3. No caso de ser o imóvel desapropriado, total ou parcialmente, ficará a **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA**, isentas de quaisquer responsabilidades

decorrentes deste contrato, podendo cada qual agir contra o poder expropriador.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA

12.1. 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 TERCEIRA


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

13.2. É defesa a sublocação, cessão ou empréstimo, total ou parcial do imóvel, bem como a transferência deste instrumento por parte da **LOCATÁRIA** a terceiros sem o consentimento por escrito da **LOCADORA**.

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



MAGALI VICENTE PROENÇA
SUPERINTENDENTE
AUTARQUIA HOSPITALAR MUNICIPAL
LOCATÁRIA



GESSÉ JAMES IMOBILIÁRIA LTDA.
LOCADORA

TESTEMUNHAS

1. _____
Nome:
RG:
CPF/MF:

2. _____
Nome:
RG:
CPF/MF: