

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

nº 01/SP-REGULA/2022

PREÂMBULO

LOCADORA: TRISH - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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/PMSP 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.

LOCATÁRIA: AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – SP REGULA, pessoa jurídica de direito público, instituída pela Lei 17.433, de 29 de julho de 2020, inscrita no CNPJ nº 41.814.509/0001-55, neste ato representado pelo Sr. RICARDO EZEQUIEL TORRES, Diretor-Presidente, e-mail: rztorres@prefeitura.sp.gov.br.

DESTINAÇÃO: Os imóveis são destinados para fim **não residencial**, especificamente à instalação das atividades da **AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – SP REGULA**.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

- A) UNIDADE AUTÔNOMA NÚMERO E-13 (13 A) – CONJUNTO PARA ESCRITÓRIO, localizado no 13º andar ou 17º pavimento do EDIFÍCIO GRANDE SÃO PAULO, localizado na Rua Libero Badaró, nº 425, Sé, São Paulo – SP, com área útil de 878,32 m² e área comum de 175,48 m², totalizando 1.053,80 m², com matrícula no 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº 14.668 e cadastrado perante a Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 001.071.0094-0;
- B) VAGA DE GARAGEM BOX 131 13 A, localizada na Rua Libero Badaró, nº 425, Sé, São Paulo – SP, com nº de contribuinte 001.071.0241-2;
- C) VAGA DE GARAGEM BOX 132 13 A, localizada na Rua Libero Badaró, nº 425, Sé, São Paulo – SP, com nº de contribuinte 001.071.0242-0;
- D) VAGA DE GARAGEM BOX 133 13 A, localizada na Rua Libero Badaró, nº 425, Sé, São Paulo – SP, com nº de contribuinte 001.071.0243-9;
- E) VAGA DE GARAGEM BOX 134 13 A, localizada na Rua Libero Badaró,

nº 425, Sé, São Paulo – SP, com nº de contribuinte 001.071.0244-7;

VALOR DO ALUGUEL INICIAL: 38.000,00 (trinta e oito mil reais) mensais.

CONTA BANCÁRIA PARA DEPÓSITO: Banco Bradesco, Agência 127, conta corrente n. 45579-2.

PRAZO DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO: 120 (cento e vinte) meses, com início em 25/03/2022 e término em 24/03/2032.

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/2022, 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/2023 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: 9310.2022/0000122-0

DISPENSA DE LICITAÇÃO: Artigo 24, inc. X, da Lei 8,666/93, com redação dada pela Lei 8.883/94. Parecer fundamentado constante no processo administrativo documento SEI nº 9310.2022/0000122-0.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 33.10.04.122.3024.2100.3.3.91.39.00.00

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 Administração Municipal, 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 o locador não manifestar, por escrito, com antecedência mínima de sessenta dias, sua intenção de pôr fim à locação, ou se, não tendo se manifestado o locador, a locatária continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias, contados do término do período contratual ou de cada prorrogação.

CLÁUSULA QUARTA

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

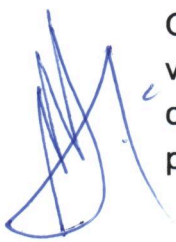
§1º - As partes contratantes convencionam, mutuamente, que o aluguel fixado nesta cláusula será reajustado observada a periodicidade e a forma indicada no Preâmbulo do contrato.

§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.

CLÁUSULA QUINTA

O aluguel mensal será pago, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês seguinte ao vencimento, à LOCADORA ou 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 0,5% (meio por cento) de juros ao mês e correção monetária, para atrasos superiores a 30 (trinta) dias.

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.

Parágrafo primeiro: o pagamento do primeiro mês de locação, assim como do último, quando incompletos, será feito “pro-rata”, ocorrendo o mesmo com relação aos encargos locatícios previstos no presente contrato.

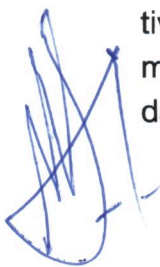
Parágrafo segundo. A LOCADORA e a LOCATÁRIA poderão optar, a cada novo exercício fiscal, pelo pagamento direto e em quota única, pela LOCATÁRIA, do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

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.

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 mesmos, 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 à 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 A LOCADORA, se compromete, a partir da assinatura deste Contrato e no prazo de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo do pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios, pela LOCATÁRIA, às próprias expensas, dela LOCADORA, executar os serviços de desmanche das atuais instalações existentes no imóvel locado (retirando todas as divisórias existentes, forro de gesso e o piso laminado).

§ 2º Todas as benfeitorias ou acessões introduzidas no imóvel locado com prévio consentimento da LOCADORA ficarão incorporadas ao imóvel finda a locação, eximindo a LOCADORA do pagamento de qualquer indenização, bem como não ensejando à LOCATÁRIA o direito de retenção.

§ 3º 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 do imóvel locado, 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 desmoronamento 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

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.

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, 25 de março de 2022.



LOCATÁRIA

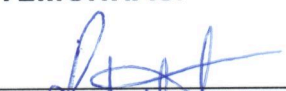
AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – SP REGULA
RICARDO EZEQUIEL TORRES - DIRETOR PRESIDENTE



LOCADORA

TRISH - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
GILBERTO LUPO

TESTEMUNHAS:

1. 
Nome: Priscilla Silva Dalóia
RG: 45.074.986-1
CPF/ME: 331.020.608-46
e-mail: pdaloia@prefeitura.sp.gov.br

2. 
Nome: Fábio Brisotti da Silva
RG: 21.938.884-2
CPF/ME: 162.284.828-40
e-mail: fabiobrisotti@prefeitura.sp.gov.br