

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

PREÂMBULO

LOCADORA: ARICANDUVA S/A (“Aricanduva”), com sede nesta Capital, na Avenida Morumbi, número 2.364, sala 01, CEP: 05606-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.434.883/0001-70, endereço eletrônico: edsoncorrea@aricanduvasa.com.br e alexander@aricanduvasa.com.br e neste ato representada por seu Diretor Presidente, **RICARDO DE BARROS SAAD**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 3.370.388 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 819.104.018 20, e por sua Diretora, **MARISA DE BARROS SAAD**, brasileira, solteira, maior, médica, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.468.018-4 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 041.470.088 01, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, e com endereço comercial na Rua João Di Pietro, nº 145, doravante denominada simplesmente como “**LOCADORA**”;

LOCATÁRIA: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – SUBPREFEITURA DE CAMPO LIMPO.

Destinação: Sede da Subprefeitura de Campo Limpo.

Descrição do Imóvel: o imóvel consiste em prédio e seu terreno, localizado na Av. João Dias, nº 5284 a 5342 – 5º e 6º andares, Vila Andrade, Campo Limpo, e com endereço da Avenida Giovani Gronchi, nº 7143, São Paulo, conforme descrito na matrícula 212.606 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, inscrito na municipalidade sob o Contribuinte nº 301.054.0004-9, com 6.090,00m² (metros quadrados) de terreno e 2.414,08 m² (metros quadrados) de área locada.

Valor do Aluguel: R\$ 52,00 (cinquenta e dois reais) o m² da área locada, totalizando o valor de R\$ 125.532,16 (cento e vinte e cinco mil, quinhentos e trinta e dois reais e dezesseis centavos) por mês.

Valor do IPTU: R\$ 9,00 (nove reais) o m² da área locada, totalizando o valor de R\$ 21.726,72 (vinte e um mil, setecentos e vinte e seis reais e setenta e dois centavos) por mês.

Valor do Condomínio: R\$ 30,00 (trinta reais) o m² da área locada, totalizando o valor de R\$ 72.422,40 (setenta e dois mil, quatrocentos e vinte e dois reais e quarenta centavos) por mês.

Instrumento de locação da sede da Subprefeitura Campo Limpo, composto de um total de 11 páginas.

Perfazendo um valor mensal de R\$ 219.681,28 (duzentos e dezenove mil, seiscentos e oitenta e um reais, e vinte e oito centavos) por mês.

Conta Corrente para Depósito: conta corrente nº 175.029-1, da agência 0656-4, do Banco Bradesco (237), de titularidade da Locadora, Aricanduva S/A, CNPJ/MF 60.434.883/0001-70.

Prazo de Locação: 05 (Cinco) anos, com início em 30 de março de 2023 e término em 29 de março de 2028.

Índice de Reajuste: IPC-FIPE, conforme instrução normativa PGM nº 01/2005.

Periodicidade: anual

Processo Administrativo: 6032.2023/0000512-1

Dotação Orçamentária: 57.10.15.122.3024.2100.3.3.90.39.00.0

Licitação Dispensável: Arts. 23 e 75 da Lei nº 14.133/21.

As partes contratantes livremente convencionam a locação do imóvel identificado no Preâmbulo, a qual é regida pela Lei nº 8.245, de 18.10.1991, mediante cláusulas e condições seguir estabelecidas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel descrito no preâmbulo, só podendo ser reduzida a área locada se a **LOCADORA** anuir por escrito.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. O imóvel destina-se à instalação da sede da Subprefeitura de Campo Limpo, sendo vedada a alteração de sua destinação e/ou alteração da atividade desenvolvida no Imóvel, sem prévia e expressa autorização por escrito da **LOCADORA**.

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. 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 60 (sessenta dias) da data prevista para término da locação, suas intenções de por 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 prorrogação.

Instrumento de locação da sede da Subprefeitura Campo Limpo, composto de um total de 11 páginas.

3.2. Tendo em visto o prazo de vigência da presente locação, fica acordado entre as Partes que, em caso de renovação do período locatício, deverá a **LOCATÁRIA** apresentar à **LOCADORA** um laudo de avaliação do aluguel para a região e tipo de imóvel para balizar o valor da renovação. Caso a **LOCADORA** não concorde com o laudo apresentado, deverá apresentar uma contraproposta à **LOCATÁRIA**, de modo que se as Partes não chegarem a um consenso sobre qual das propostas irão adotar, o valor do aluguel, para o novo período de vigência, passará a ser a média dos valores apresentados.

CLÁUSULA QUARTA

4.1. O valor mensal do aluguel do imóvel objeto desta locação é de **R\$ 219.681,28 (duzentos e dezenove mil, seiscentos e oitenta e um reais, e vinte e oito centavos)**.

§1º - As partes contratantes convencionam mutuamente que o aluguel fixado nesta cláusula será reajustado observada a periodicidade e a forma indicadas no Preâmbulo deste contrato, salvo se legislação federal passar a admitir reajuste com periodicidade inferior a um ano, o qual será, então, aplicado na periodicidade admitida.

§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 reajustado, na forma prevista neste contrato.

CLÁUSULA QUINTA

5.1. O aluguel mensal será pago, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês seguinte ao vencimento, à **LOCADORA** ou seu(s) representante(s) legal(is), através de depósito em conta corrente bancária, mencionada no Preâmbulo ou que vier a ser indicada por escrito pela **LOCADORA**.

§1º - Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel ou no reembolso dos encargos locatícios, a locatária obriga-se a efetua-lo com o acréscimo de 1% (um por cento) de juros ao mês, multa de 10% (dez por cento), e correção monetária pelo IPC-FIPE, computados desde o vencimento até o efetivo pagamento.

§2º - O recebimento, pela **LOCADORA**, de valor inferior ao valor devido pela **LOCATÁRIA** não significa novação deste Contrato, tampouco liberação da obrigação decorrente da mora, assim como o recebimento de qualquer valor de aluguel vencido não caracteriza a quitação de valores anteriores e que estejam eventualmente em aberto.

5.2. Na hipótese da **LOCATÁRIA** optar por devolver o Imóvel antes do término do prazo contratual, esta deverá comunicar por escrito a sua intenção à **LOCADORA**, com antecedência de 60 (sessenta) dias, e ficará obrigada ao pagamento da multa a ser aplicada da seguinte forma: (i) se a rescisão ocorrer 1º (primeiro) ano de locação, o valor da multa será de 07 (sete)

Instrumento de locação da sede da Subprefeitura Campo Limpo, composto de um total de 11 páginas.

alugueis; (ii) se a rescisão ocorrer no 2º ano de locação, o valor da multa será de 06 (seis) alugueis; (iii) se a rescisão ocorrer no 3º (terceiro) ano de locação, o valor da multa será de 05 (cinco) alugueis; (iv) se a rescisão ocorrer no 4º (quarto) ano de locação, o valor da multa será de 04 (quatro) alugueis; e (v) se a rescisão ocorrer a partir do 5º (ano) de locação, o valor da multa será de 03 (três) alugueis. Os valores previstos a título de multa, serão calculados proporcionalmente ao prazo remanescente da locação, conforme disposto no caput do artigo 4º da Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA SEXTA

6.1. Além do aluguel fixado, pagará, ainda, a **LOCATÁRIA**, diretamente, enquanto durar a locação, os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, assim como o condomínio e as contas de luz, água e esgoto, gás, telefone e internet.

6.1.1. As Partes ajustam que a **LOCATÁRIA** deverá alterar as contas de consumo de energia elétrica, água e esgoto, gás, telefone e internet do Imóvel para o seu nome, devendo apresentar à **LOCADORA** os documentos que comprovem a transferência de titularidade, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da assinatura deste Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1. Fica acordado entre as Partes que quaisquer benfeitorias que a **LOCATÁRIA** tenha interesse em realizar no Imóvel, sejam elas de natureza úteis ou necessárias, assim como reformas para fins de estética na fachada e estrutura do Prédio, deverão ser comunicadas por escrito para a **LOCADORA** com antecedência adequada para que esta possa aprová-las e realizá-las com profissionais de sua confiança. Deste modo, a **LOCADORA** efetuará o pagamento das benfeitorias e/ou reformas, e, posteriormente, cobrará mensalmente da **LOCATÁRIA**, a metade do valor gasto em número de parcelas a ser ajustado entre as Partes.

§1º - Caso a **LOCATÁRIA** fique responsável por realizar reformas e/ou benfeitorias, desde que expressamente aprovadas pela **LOCADORA**, ficará também a **LOCATÁRIA** obrigada a regularizar, perante os órgãos competentes, as alterações realizadas.

§2º - Fica a **LOCADORA** responsável pela manutenção predial, reformas que se fizerem necessárias na estrutura, fachada e cobertura do edifício, incluindo a captação de águas pluviais.

CLÁUSULA OITAVA

8.1. Fica a **LOCADORA** responsável pelo atendimento ao DECRETO N.º 45.122, DE 12 DE AGOSTO DE 2004 que consolida a regulamentação das Leis n.º 11.345, de 14 de abril de 1993, n.º 11.424, de 30 de setembro de 1993, n.º 12.815, de 6 de abril de 1999, e n.º 12.821, de 7 de abril de 1999, que dispõem sobre a adequação das edificações à acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Instrumento de locação da sede da Subprefeitura Campo Limpo, composto de um total de 11 páginas.

CLÁUSULA NONA

9.1. Finda a locação, será o imóvel devolvido à **LOCADORA** nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, conforme Laudo de Vistoria Escrito e Fotográfico a ser realizado conforme previsto no §2º abaixo, salvo os desgastes naturais do uso normal e a hipótese prevista na Cláusula Sétima, ou seja, das alterações autorizadas pela **LOCADORA** ou por ela executadas, sob pena dos aluguéis e demais encargos continuarem a correr por conta da **LOCATÁRIA** até que fiquem satisfeitas as condições de devolução do Imóvel.

§ 1º – Todas as benfeitorias introduzidas no imóvel locado ficarão incorporadas ao imóvel finda a locação, eximindo a **LOCADORA** do pagamento de qualquer indenização, bem como não ensejando à **LOCATÁRIA** o direito à indenização ou à retenção, ainda que trate de benfeitorias úteis ou necessárias.

§2º - Fica anexado ao presente Contrato, como se aqui estivesse transcrito, as Plantas que, atualmente, representam o layout do Imóvel – 5º e 6º Andares (Anexos 1 e 2), e, as Plantas que representam o layout do Imóvel, considerando as modificações que serão realizados pela **LOCADORA** (Anexo 3 e 4), sujeita a alterações a serem acordadas entre a **LOCATÁRIA** e a **LOCADORA**. Deste modo, as Partes acordam que após a finalização das modificações, as Partes ajustarão data e horário para realização do Laudo de Vistoria Escrito e Fotográfico do Imóvel, que representará a forma que o Imóvel deverá ser devolvido pela **LOCATÁRIA** ao final da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA

10.1. A **LOCADORA** efetuará anualmente o seguro contra incêndio predial, e apresentará à **LOCATÁRIA** a apólice do seguro contrato no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Contrato.

§1º- Por sua vez, ficará facultado a **LOCATÁRIA** a contratação de seguro patrimonial de seus pertences, assim como do seguro contra incêndio das respectivas unidades alugadas, e o pagamento de aluguel no período em que o Imóvel estiver em reforma para a sua utilização, de modo que, a **LOCADORA** não será responsável por perda, furto/roubo e/ou extravio dos objetos e equipamentos da **LOCATÁRIA**, assim como não ficará responsável por indenizações em caso de incêndio causado em decorrência das atividades exercidas pela **LOCATÁRIA** no Imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11.1. A **LOCATÁRIA** faculta à **LOCADORA** examinar ou vistoriar o prédio locado, respeitadas as limitações legais e as peculiaridades do uso, mediante combinação prévia de data e horário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

12.1. Fica reservado à **LOCATARIA** o direito de rescindir a locação nos casos de incêndio ou desmoração – que não tenham nenhuma relação com as suas atividades, ou com seu dever de vigilância – que impossibilitem por completo sua ocupação, de desapropriação, ou inadimplemento contratual da **LOCADORA**. Caso seja possível utilizar as unidades ou partes do imóvel que não tenham sido comprometidas pelo dano, a locação continuará vigente e os aluguéis deverão ser pagos nesse período pela **LOCATÁRIA**, proporcionalmente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

13.1. O estado de conservação do imóvel e as condições de seu funcionamento, nos termos de relatórios assinados (Laudo de Vistoria escrito e fotográfico) pela **LOCADORA** e pela **LOCATÁRIA**, passam a fazer parte integrante do contrato.

13.2. Com 30 (trinta) dias de antecedência do término da locação, as partes deverão agendar dia e horário para vistoriar o imóvel para constatação do seu estado para devolução, no qual serão apontados os eventuais ajustes ou adequações que deverão ser feitos pela **LOCATÁRIA** para a regular devolução das chaves na data de desocupação.

13.3. As partes reconhecem que este Contrato tem plena validade e eficácia em formato eletrônico e/ou digital, sendo equiparado a documento físico para todos os efeitos legais, reconhecendo e declarando que qualquer um dos meios elencados a seguir é um meio escolhido de mútuo acordo por todas as partes como apto a comprovar a veracidade, autenticidade, integridade e eficácia deste instrumento e conferir-lhe pleno efeito legal (sem obstar, afetar ou prejudicar sua exequibilidade), como se documento físico fosse: (i) assinatura deste Contrato de forma digital nos padrões ICP-Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira), via plataforma DocuSign, Certisign ou plataforma similar; ou (ii) qualquer forma de comprovação de consentimento das partes ou de seus representantes legais, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou por certificação fora dos padrões ICP-Brasil, em conformidade com o § 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

13.3.1. As partes acordam que, no caso da assinatura deste Contrato ser feita de forma eletrônica ou digital: (i) a respectiva plena validade e eficácia está condicionada, nos termos do artigo 121 do Código Civil, à devida assinatura por todas as partes contratantes, incluindo eventuais partes intervenientes, em até no máximo 5 (cinco) dias úteis contados da data da assinatura do primeiro signatário deste instrumento; e (ii) os prazos e/ou condições previstos neste Contrato que façam referência ou sejam contados a partir da data da assinatura deste instrumento e/ou que contenham referências a “esta data” e/ou “à presente data” e/ou “à data da assinatura do presente Contrato” e/ou a textos análogos ou similares, são todos contados a partir da data em que ocorrer a assinatura eletrônica do primeiro signatário deste instrumento.

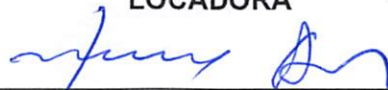
13.4. O Foro da Capital de São Paulo/SP, é o único competente para conhecer e julgar ações que tenham o presente Contrato como causa de pedir, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

Instrumento de locação da sede da Subprefeitura Campo Limpo, composto de um total de 11 páginas.

E, por terem convencionado tudo quanto no presente contrato se estipula, **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** assinam este instrumento, em 04 (quatro) vias, de igual teor, perante duas testemunhas abaixo assinadas e a todos os presentes.

São Paulo, 29 de março de 2023.

LOCADORA



RICARDO DE BARROS SAAD

ARICANDUVA S/A



MARISA DE BARROS SAAD

ARICANDUVA S/A

LOCATÁRIA



ALAN EDUARDO DO AMARAL SEBASTIÃO
SUBPREFEITURA CAMPO LIMPO

Testemunhas:

01.



EDSON CORREA
RG.: 29.302.770-5

02.



ROBERTO XAVIER DA SILVA
R.G.: 17.873.799-9

Instrumento de locação da sede da Subprefeitura Campo Limpo, composto de um total de 11 páginas.

7

**ANEXO 1 – PLANTA DO LAYOUT ATUAL DO 5º ANDAR, SEM CONSIDERAR AS MODIFICAÇÕES
A SEREM REALIZADAS**

Minuta



**ANEXO 2 – PLANTA DO LAYOUT ATUAL DO 6º ANDAR, SEM CONSIDERAR AS
MODIFICAÇÕES A SEREM REALIZADAS**

Minuta

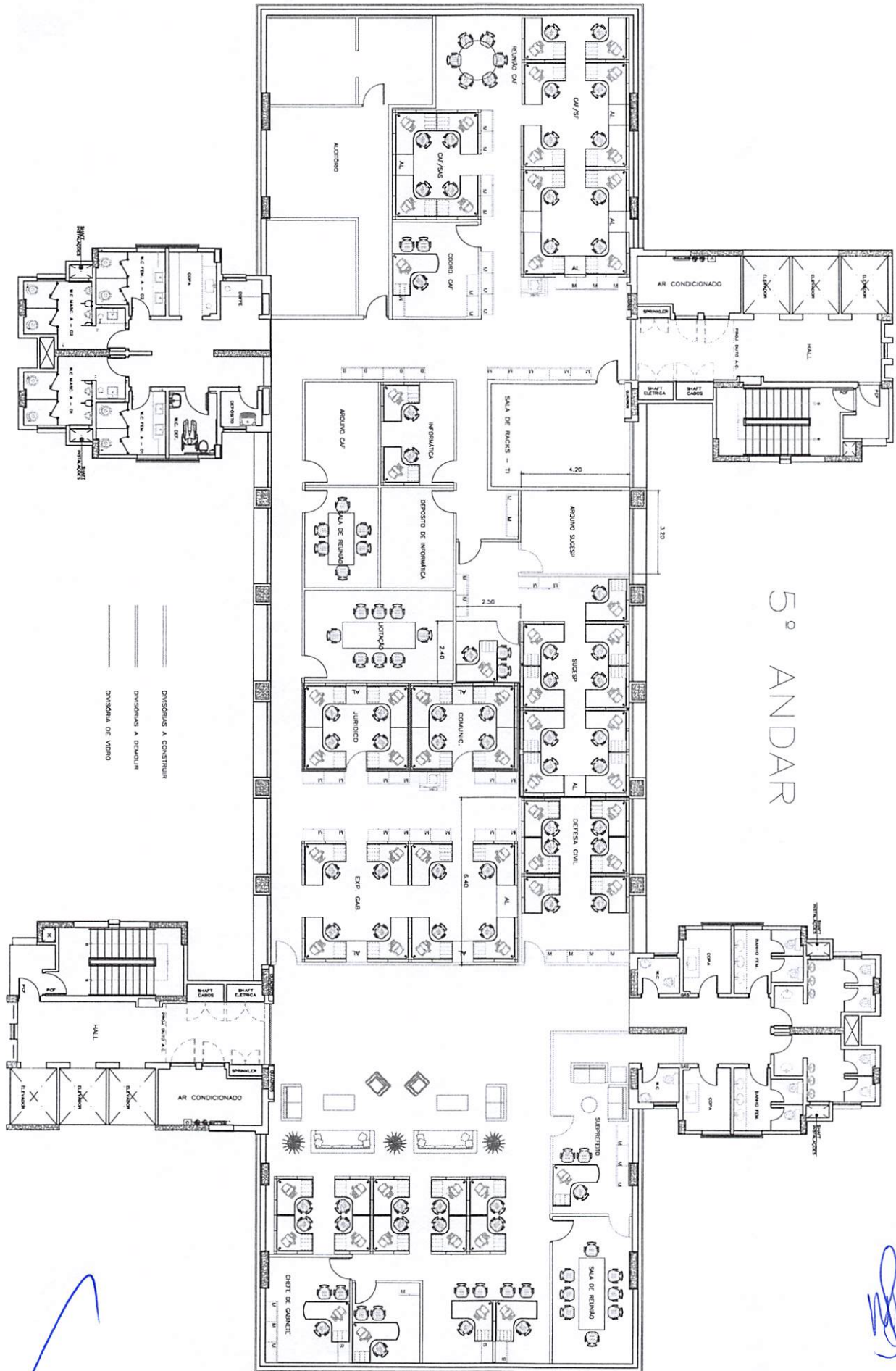
**ANEXO 3 – PLANTA DO LAYOUT DO 5º ANDAR, CONSIDERANDO AS MODIFICAÇÕES
A SEREM REALIZADAS**

Minuta



**ANEXO 4 – PLANTA DO LAYOUT DO 6º ANDAR, CONSIDERANDO AS MODIFICAÇÕES
A SEREM REALIZADAS**

Minuta

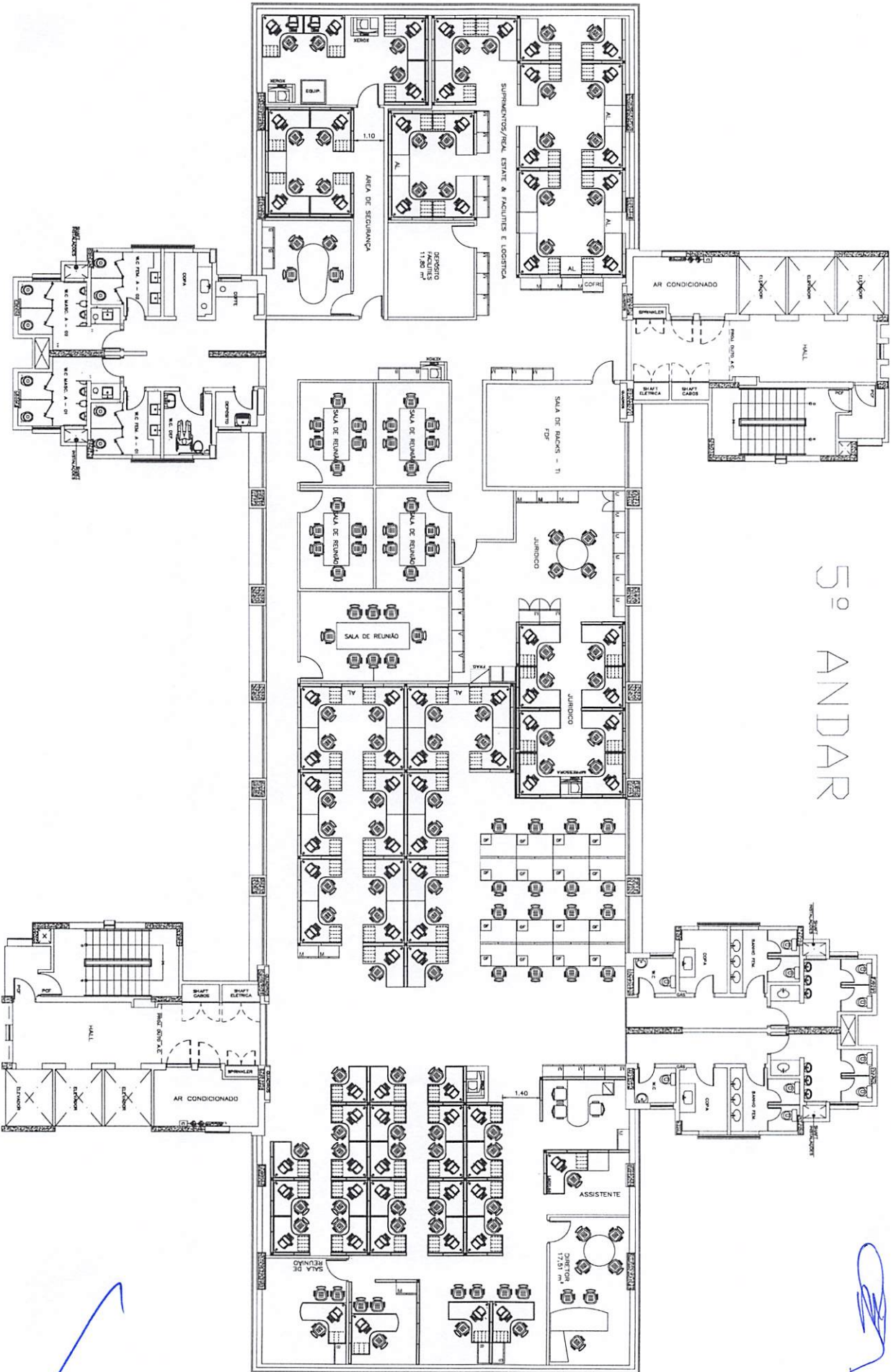


5º ANDAR

[Handwritten blue checkmark]

[Handwritten blue signatures]

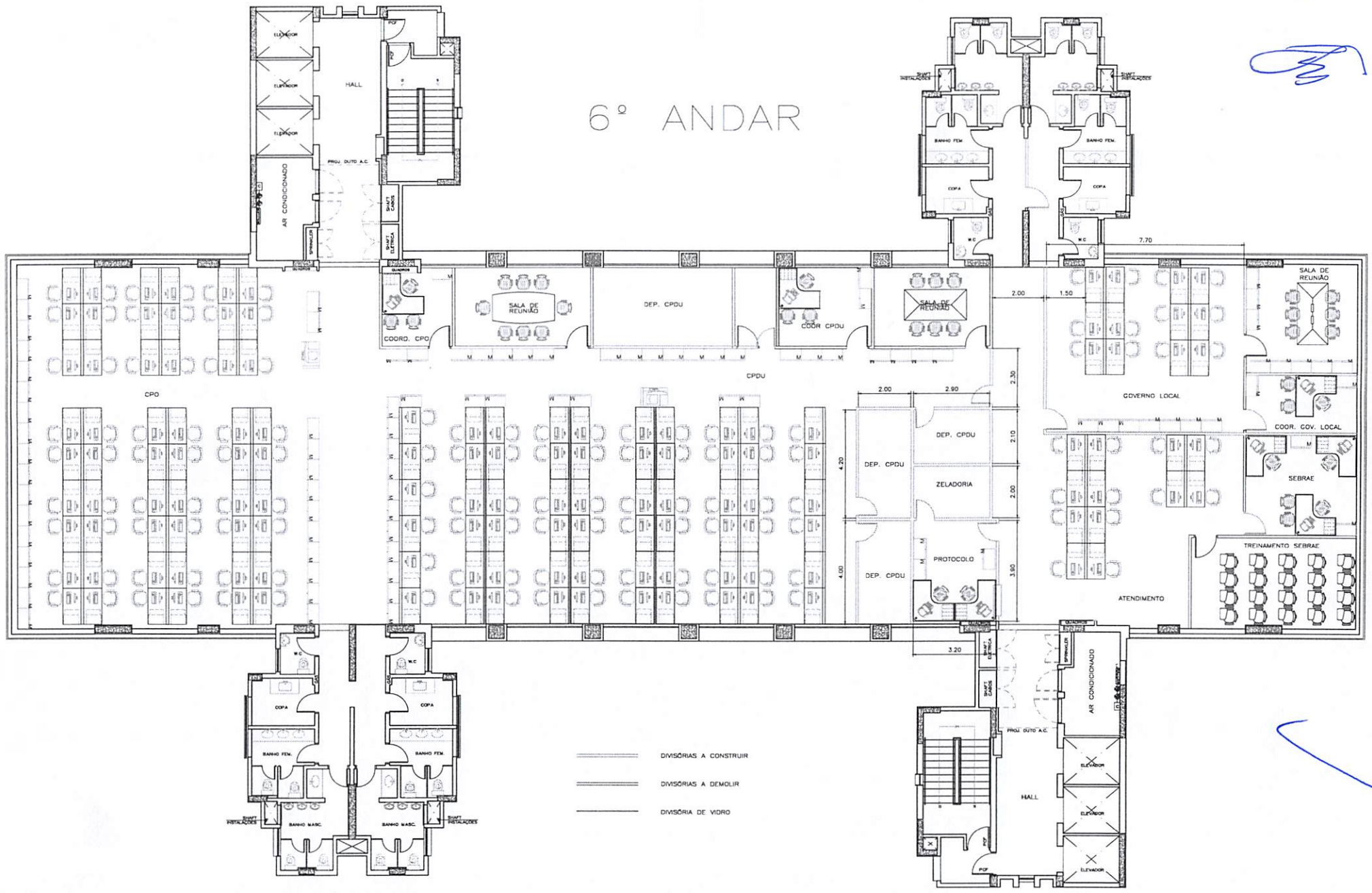
5º ANDAR



[Handwritten signature]

6º ANDAR

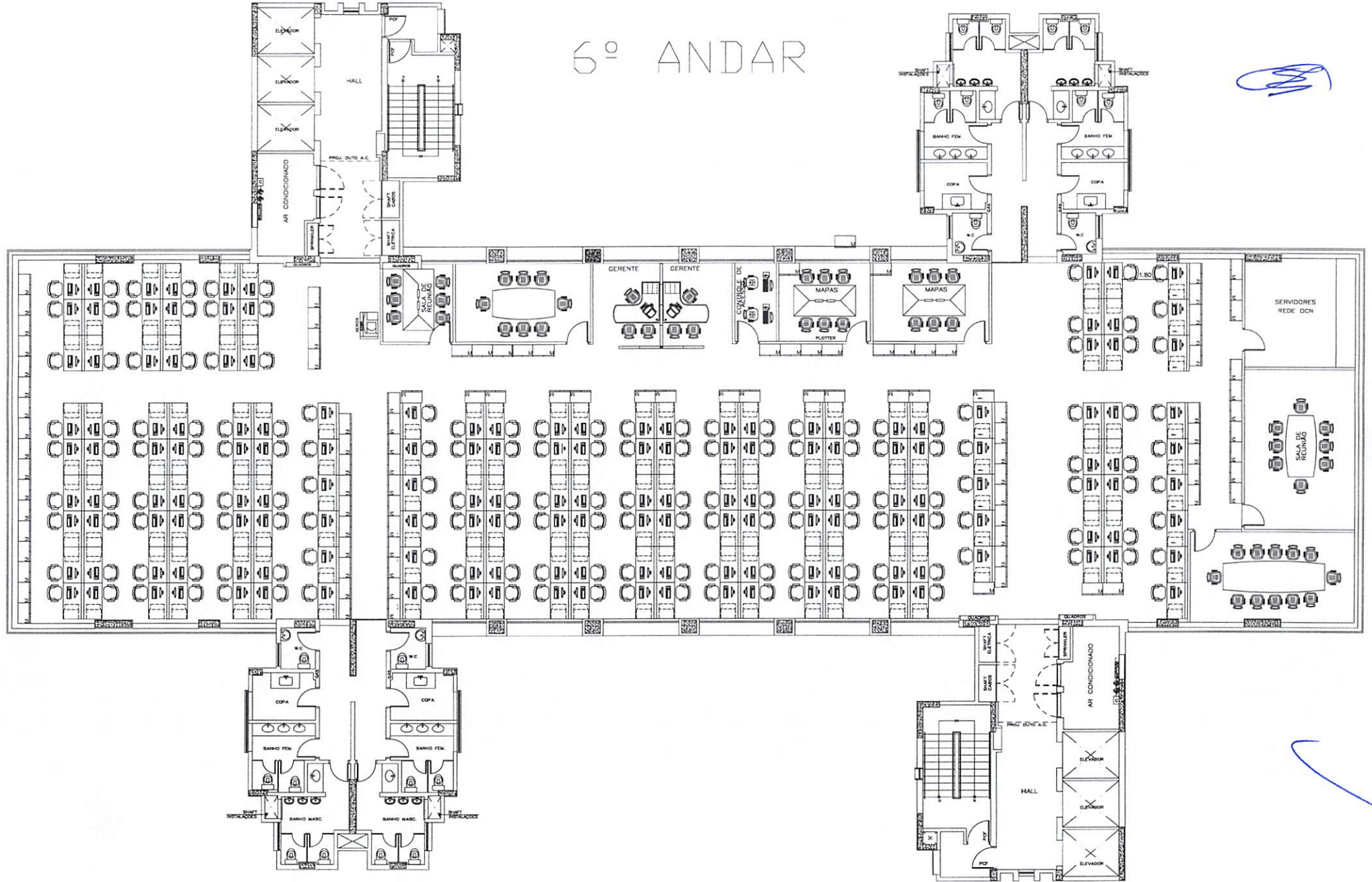
[Handwritten signature]



- DIVISÓRIAS A CONSTRUIR
- DIVISÓRIAS A DEMOLIR
- DIVISÓRIA DE VIDRO

[Handwritten signature]

6º ANDAR



DECLARAÇÃO

A **ARICANDUVA S/A**, CNPJ N° 60.434.883/0001-70, por seus representantes legais, em virtude da assinatura de contrato de locação não residencial com a Subprefeitura Campo Limpo, na data de hoje, referente ao imóvel localizado na Avenida Giovanni Gronchi, 7143, tratado pelo Processo sei! 6032.2023/0000512-1, DECLARA ter ciência da necessidade de abertura de conta corrente no Banco do Brasil, para recebimento dos locatícios decorrentes do contrato supra citado e se compromete a informar os dados bancários da referida conta em 15 (quinze) dias, quando então será elaborado termo aditivo para sanar tal pendência.

DECLARA ainda que tem ciência de a não apresentação dos dados bancários da conta no Banco do Brasil, impede qualquer repasse dos pagamentos da locação, tendo em vista o sistema de pagamentos não aceitar outra instituição bancária para tal.

São Paulo, 29 de março de 2021.



ARICANDUVA S/A.