



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO
DEINTER – 5 SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – DR. NEMR JORGE
DELEGACIA SECCIONAL DE POLÍCIA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
“Investigador Edemilson José Soares”

MINUTA DE TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR REPARTIÇÕES PÚBLICAS ESTADUAIS

TERMO DE CONTRATO Nº _____

Termo de contrato de locação do imóvel situado na Rua Benjamin Constant, nº 3821, Bairro Vila Imperial, São José do Rio Preto/SP, destinado a abrigar a sede da Delegacia Seccional de Polícia de São José do Rio Preto ou para qualquer outro serviço de interesse do Estado de São Paulo.

Aos _____ dias do mês de _____ de 2024, na presença das testemunhas infra-assinadas, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber, de um lado, como LOCADOR a empresa B.ONE ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA, inscrita no CNP sob o nº 09.616.472/0001-48, com sede na Avenida Folchini, nº 508, Sala Liderança, Bairro Vila Toninho, CEP 15081-500, na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, neste ato representada pelo Senhor MARCELO GARCES BORGONOV, portador do RG nº 27.964.618-5 SSP/SP e CPF nº 264.166.158-60, Senhora FRANCINE BORGONOV LUCHETTI, portadora do RG nº 28.237.211-8 SSP/SP e CPF nº 289.232.338-03, e Senhora FABRÍCIA BORGONOV, portadora do RG nº 33.554.060-0 SSP/SP e CPF nº 311.579.318-98 e, de outro, como LOCATÁRIO, o Estado de São Paulo, por sua Secretaria da Segurança Pública, por intermédio da Delegacia Seccional de Polícia de São José do Rio Preto, neste ato representada por seu dirigente da unidade de despesa, o Senhor ÉVERSON APARECIDO CONTELLI, Delegado



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO
DEINTER – 5 SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – DR. NEMR JORGE
DELEGACIA SECCIONAL DE POLÍCIA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
“Investigador Edemilson José Soares”

Seccional de Polícia Responsável pelo Expediente, portador do RG nº 24.403.755 SSP/SP, CPF nº 121.122.398-13, que assinam o presente contrato de locação, inexigível a licitação com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, devidamente ratificada pela autoridade competente, conforme Processo SEI nº _____, pelo qual o primeiro signatário, doravante designado, simplesmente, LOCADOR, aluga ao segundo signatário, doravante denominado, simplesmente, LOCATÁRIO, um imóvel comercial constituído de subsolo, pavimento térreo em pilotis e mais 06 pavimentos tipo, que recebeu o nº 3821, da Rua Benjamin Constant, com 1681,37 m2 de área total construída, nos termos do Alvará de Construção nº 510, expedido aos 10/03/2010, e Habite-se nº 1422, expedido em 16/08/2011, ambos pela municipalidade local, objeto da matrícula nº 72.341, 47.885, ficha 001 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, para a finalidade exposta no preâmbulo e sob as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - Prazo de Vigência

O prazo da presente locação é de **12 (doze) meses**, a começar em _____, e a terminar em _____.

CLÁUSULA SEGUNDA - Prorrogação Contratual

Findo o prazo constante da cláusula primeira e subsistente a situação fática que deu lastro à contratação, o contrato, com todas as cláusulas, por expressa vontade das partes manifestada neste ato, prorrogar-se-á, por igual período, e, assim, sucessivamente, salvo se, até 60 (sessenta) dias antes do término do contrato ou de cada uma de suas prorrogações, houver oposição de qualquer das partes, por escrito a do Locador, em forma de comunicação protocolada na unidade de despesa interessada ou no órgão autárquico competente, e, a do Locatário, por ofício numerado, assinado pela autoridade competente, ressalvado o disposto na cláusula décima primeira.



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO
DEINTER – 5 SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – DR. NEMR JORGE
DELEGACIA SECCIONAL DE POLÍCIA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
“Investigador Edemilson José Soares”

CLÁUSULA TERCEIRA - Aluguel

O aluguel mensal é de R\$ 41.400,00 (quarenta e um mil e quatrocentos reais) e será reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar da data da avaliação do imóvel, realizada em _____, com base na correspondente variação do índice de Preço ao Consumidor da Fundação do Instituto de Pesquisa Econômica – IPC (FIPE), ou, se for extinto, em outro índice que o substitua, a critério da Administração.

CLÁUSULA QUARTA - Faculdade do Locatário

Nos dois primeiros meses do exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora do Locatário, sendo-lhe facultado pagar os aluguéis vencidos durante o 3º (terceiro) mês.

CLÁUSULA QUINTA - Pagamento do Aluguel

O aluguel é devido por mês vencido e será pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao vencimento, por intermédio do Banco do Brasil S.A., ou, ainda, de seus agentes ou correspondentes, por meio de cheque nominativo, ordem de pagamento ou documento equivalente, cuja emissão se dará à vista de apresentação do atestado de ocupação do imóvel após a liquidação.

§ 1º - O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido, ressalvado o disposto na cláusula quarta, ficará sujeito à incidência de atualização monetária, nos termos do art. 2º, inc. III, do Decreto estadual nº 67.608, de 27 de março de 2023, c/c o art. 1º do Decreto estadual nº 32.117, de 10 de agosto de 1990.

§ 2º - O atraso no pagamento acarretará ainda a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, e calculados "*pro rata tempore*" em relação à mora ocorrida.

§ 3º - Constitui condição para a realização do pagamento a inexistência de registros em nome do(a) Locador(a) no “Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO
DEINTER – 5 SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – DR. NEMR JORGE
DELEGACIA SECCIONAL DE POLÍCIA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
“Investigador Edemilson José Soares”

Órgãos e Entidades Estaduais – CADIN ESTADUAL”, o qual deverá ser consultado por ocasião da realização do pagamento. O cumprimento desta condição poderá se dar pela comprovação, pelo(a) Locador(a), de que os registros estão suspensos, nos termos do art. 8º da Lei estadual nº 12.799, de 11 de janeiro de 2008.

§ 4º - Por ocasião do pagamento, será efetuada a retenção de tributos determinada por lei, quando for estabelecida a exigência na legislação vigente.

CLÁUSULA SEXTA - Impostos, Taxas e Contribuições de Melhoria

Os impostos de qualquer natureza, taxas e as contribuições de melhoria, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações, correrão por conta exclusiva do(a) Locador(a), obrigando-se o Locatário a pagar as despesas ordinárias de condomínio, bem como os encargos de limpeza, força e luz, água e saneamento.

CLÁUSULA SÉTIMA - Segurança e Acessibilidade do Prédio

Tudo quanto constituir obras de segurança e higiene do imóvel, para conservá-lo em estado de servir ao uso a que se destina, tais como aquelas que interessam à estrutura integral do imóvel ou que se destinem a repor suas condições de habitabilidade, empenas, poços de aeração e iluminação, esquadrias externas, acessibilidade, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, correrá por conta do(a) Locador(a).

CLÁUSULA OITAVA - Obras

O Locatário poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita do(a) Locador(a), as modificações e as obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços do órgão que no mesmo funcionar.

CLÁUSULA NONA - Conservação

O Locatário deverá trazer o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu,



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO
DEINTER – 5 SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – DR. NEMR JORGE
DELEGACIA SECCIONAL DE POLÍCIA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
“Investigador Edemilson José Soares”

salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA - Reparos Necessários

O(A) Locador(a) deverá ser notificado(a) por escrito, mesmo extrajudicialmente, da necessidade da execução de obras de sua responsabilidade, de acordo com a cláusula sétima, e, se dentro de 30 (trinta) dias, com exceção das obras de caráter urgente, que deverão ser atendidas imediatamente, não tiver tornado as providências necessárias, o Locatário mandará executar os serviços, descontando do aluguel, e pela terça parte, até solução do débito, não só a despesa efetuada como também a multa de 20% (vinte por cento) sobre a mesma.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Rescisão pelo Locatário

Este contrato será rescindido, sem qualquer direito à indenização ou multa, por proposta da autoridade competente e mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias, se o Estado não mais necessitar do imóvel para abrigar o órgão que o ocupa ou para a instalação de qualquer outro serviço público, na forma prevista neste contrato.

Parágrafo único – Constituirá motivo para extinção do contrato eventual constatação de que o(a) Locador(a) mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do Locatário ou com agente público que tenha desempenhado função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inc. IV, da Lei nº 14.133, de 2021).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Segurança da Locação

O(A) Locador(a) declara renunciar, durante a vigência deste contrato ou de suas prorrogações, ao direito de rescindi-lo, com base no art. 571 do Código Civil. Igualmente, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir ao Locatário, durante o prazo do contrato e de suas prorrogações, o uso pacífico do imóvel, e, no caso de



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO
DEINTER – 5 SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – DR. NEMR JORGE
DELEGACIA SECCIONAL DE POLÍCIA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
“Investigador Edemilson José Soares”

venda, a fazer constar da escritura, expressamente, a obrigação de serem integralmente respeitadas, pelo comprador, as condições deste contrato. Para este fim, será o contrato registrado na matrícula correspondente do Cartório do Registro de Imóveis, na forma da lei, constituindo, essas providências e os respectivos ônus financeiros, obrigação do Locatário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Despesas

Correrão por conta do Locatário todas as despesas oriundas de lavratura de registro do presente contrato e de suas prorrogações, bem como as de sua eventual rescisão, salvo na hipótese de ocorrer por culpa do(a) Locador(a).

Parágrafo único – Incumbirá ao Locatário divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94, da Lei nº 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei nº 14.133, de 2021, e ao art. 8º, § 2º, da Lei nº 12.527, de 2011, c/c art. 22 do Decreto estadual nº 68.155, de 2023.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Cláusula Penal

A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato, ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato à época da infração, e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Parágrafo único - Não caracteriza infração contratual o pagamento dos aluguéis com inobservância do prazo estabelecido na cláusula quinta deste instrumento, hipótese tratada exclusivamente naquela disposição.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Valor do Contrato

O valor total do presente contrato é de R\$ 496.800,00 (quatrocentos e noventa e seis mil e oitocentos reais), devendo a despesa correr à conta do Programa de Trabalho 06.122.1801.4180.000, Subelemento Econômico 33903991 - aluguéis de imóveis, da Unidade Gestora Responsável do(s) respectivo(s) orçamento(s).



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO
DEINTER – 5 SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – DR. NEMR JORGE
DELEGACIA SECCIONAL DE POLÍCIA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
“Investigador Edemilson José Soares”

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Foro do Contrato

Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo para toda e qualquer ação oriunda do presente contrato ou de suas prorrogações.

Nada mais. Lido e achado conforme pelas partes, perante as testemunhas, lavrou-se este termo em 3 (três) vias de igual teor, por todos assinadas, atendidas as formalidades legais.

São José do Rio Preto/SP, _____ de _____ de 2024.

Locador:

B.ONE ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA

Locatário

O ESTADO DE SÃO PAULO

Delegacia Seccional de Polícia de São José do Rio Preto

Éverson Aparecido Contelli

Delegado Seccional de Polícia
Responsável pelo Expediente

Testemunhas:

- 1) Edmárcio Ferri
RG 24.504.754-2 / CPF 264.566.898-48

- 2) Sônia Spurio
RG 20.676.489-3 / CPF 070.355.178-71