

Governo do Estado de São Paulo

Polícia Militar do Estado de São Paulo

CPA-M-10 - SEC DESP ORC CUSTOS

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Termo de contrato de locação do imóvel, situado na Rua Manuel Figueiredo Landim, 510, Jardim Campo Grande, no município de São Paulo-SP, objeto da matrícula nº 334.312, do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo ,destinado a abrigar a Sede da Companhia de Ações Especiais – CAEP do CPA/M-10 ou para qualquer outro serviço de interesse do Estado.

Aos 22 de julho de 2025, na presença das testemunhas infra-assinadas, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber, de um lado, como locador o Senhor José Eduardo da Silveira, filho de José Roberto da Silveira e de Elizabeth Barbeta da Silveira, nascido aos 30/06/1975, portador do RG nº 20.574.707-SSP/SP e CPF/MF sob nº 071.494.428-97, brasileiro, casado, contador, residente e domiciliado, na cidade de Ribeirão Preto/ SP, na Rua Professor Renato Alves de Godoy, número 130, Jardim Nova Aliança, CEP 140026-592, nomeado e constituído procurador das partes nomeadas no §1º da cláusula terceira deste contrato, e, de outro, como locatário, o Estado de São Paulo, por sua Secretaria de Segurança Pública, neste ato representada

por seu dirigente da unidade de despesa, 180.224 o Senhor Alexandre de Andrade dos Santos, CPF 260.845.428-32, que assinam o presente contrato de locação, inexigível a licitação com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, devidamente ratificada pela autoridade competente, conforme Processo n.º20240936499, pelo qual o primeiro signatário, doravante designado, simplesmente, Locador, aluga ao segundo signatário, doravante denominado, simplesmente, Locatário, o imóvel na Rua Manuel Figueiredo Landim, 510, Jardim Campo Grande, no município de São Paulo-SP, objeto da matrícula nº 334.312, do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, destinado a abrigar a Sede do CAEP do CPA/M-10 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 60 meses, a começar em **01 de agosto de 2025, e a terminar em 01/08/2030.**

CLÁUSULA SEGUNDA - Prorrogação Contratual

Findo o prazo constante da cláusula primeira, 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.

CLÁUSULA TERCEIRA - Aluguel

O aluguel mensal é de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) e será reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar de sua

vigência, com base na correspondente variação do índice de Preço ao Consumidor da Fundação do Instituto de Pesquisa Econômica – IPC (FIPE), ou, se extinto, em outro índice que o substituía, a critério da Administração.

PARÁGRAFO ÚNICO

Considerando que o referido imóvel possui 09 (nove) proprietários, cabe salientar a forma de distribuição dos pagamentos conforme segue:

Ao - Sr. Gino João Bis CPF 745.772.988-72 receberá 16,66%, percebendo mensalmente o valor total de R\$ 6.997,20 (seis mil novecentos e noventa e sete reais e vinte centavos) pela locação tratada no presente contrato;

Ao - Sr. Antonio Gilberto Gallati CPF 020.466.418-76 receberá 16,66% percebendo mensalmente o valor total de R\$ 6.997,20 (seis mil novecentos e noventa e sete reais e vinte centavos) pela locação tratada no presente contrato;

Ao - Sr. Marcos Henrique Mussin CPF 112.941.038-22 receberá 16,66% percebendo mensalmente o valor total de R\$ 6.997,20 (seis mil novecentos e noventa e sete reais e vinte centavos) pela locação tratada no presente contrato;

Ao - Sr. Waldemar Antonio Manfrin Junior CPF 032.735.538-71 receberá 16,66% percebendo mensalmente o valor total de R\$ 6.997,20 (seis mil novecentos e noventa e sete reais e vinte centavos) pela locação tratada no presente contrato;

Ao - José Fábio Benelli CPF 351.604.208-78 receberá 16,66% percebendo mensalmente o valor total de R\$ 6.997,20 (seis mil novecentos e noventa e sete reais e vinte centavos) pela locação tratada no presente contrato;

A - Sra. Magda Aparecida Toti Machado CPF 265.049.688-61 receberá 8,39% percebendo mensalmente o valor total de R\$ 3.523,80 (três mil quinhentos e vinte e três reais e oitenta centavos) pela locação tratada no presente contrato;

A - Sra. Ana Paula Toti Machado CPF 265.013.038-50 receberá 2,77% percebendo mensalmente o valor total de R\$ 1.163,40 (um mil cento e sessenta e três reais e quarenta centavos) pela locação tratada no presente contrato;

A - Sra. Ingrid Danila Toti Machado CPF 273.999.928-35 receberá 2,77%% percebendo mensalmente o valor total de R\$ 1.163,40 (um mil cento e sessenta e três reais e quarenta centavos) pela locação tratada no presente contrato;

A - Sra. Areta Daiane Toti Machado CPF 222.688.608-76 receberá 2,77%% percebendo mensalmente o valor total de R\$ 1.163,40 (um mil cento e sessenta e três reais e quarenta centavos) pela locação tratada no presente contrato;

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 3.º (terceiro) mês.

CLÁUSULA QUINTA - Pagamento do Aluguel

O aluguel é devido por mês vencido e será pago até o 10.º 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.

§ 1.º - O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido, ressalvado o disposto na cláusula quarta ficará sujeito a incidência de atualização monetária, nos termos do artigo 2º, inciso III, do Decreto Estadual nº 67.608/2023.

§ 2.º - 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.

§3.º - Constitui condição para a realização do pagamento a inexistência de registros em nome da LOCADORA no “Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais do Estado de São Paulo – CADIN ESTADUAL”, o qual deverá ser consultado por ocasião da realização do pagamento.

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 locador, 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 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, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, correrá por conta do locador.

CLÁUSULA OITAVA - Obras

O locatário poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita do locador, 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, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA - Reparos Necessários

O locador deverá ser notificado 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Segurança da Locação

O locador declara renunciar, durante a vigência deste contrato, ou de suas prorrogações, ao direito de rescindi-lo, com base no parágrafo único, do artigo 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 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.

Parágrafo único – O contrato e seus aditamentos deverão ser divulgados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), em 10 (dez) dias úteis a contar da data de sua assinatura, como condição de eficácia, nos termos do artigo 94, da Lei Federal nº 14.133/2021.

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 locador.

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 do aluguel mensal é de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), perfazendo o valor total de R\$ 2.520.000,00 (dois milhões quinhentos e vinte mil reais) devendo a despesa correr à conta do Programa de Trabalho 06122181949920000 Subelemento Econômico 33903691 aluguéis de imóveis, da Unidade Gestora Responsável do respectivo orçamento.

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 01 via de igual teor, por todos assinadas, atendidas as formalidades legais.

São Paulo, 21 de julho de 2025.

Representante legal do Locador

Representante Legal do Locatário

Testemunhas

1

Fabiano Gonçalves Pereira - CPF 222.221.928-03

2-

Danilo Costa -CPF 362.955.538-18