



## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO DSPP Nº 23/2024  
SEI.058.000.44370/2024-32

CONTRATO Nº 02/2024

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO  
AO ESTADO DE SÃO PAULO DE UM IMÓVEL,  
SITUADO a Rua José Pinto de Almeida, nº 631,  
Bairro Alto Piracicaba/SP, DESTINADO A  
ABRIGAR A **UNIDADE DE POLICIA JUDICIARIA,  
DE PIRACICABA (2º,3º,6º E 7º Distrito )** OU PARA  
QUALQUER OUTRO FIM DE INTERESSE DO  
ESTADO.

Aos 22 dias do mês de setembro do ano 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 **FORMAGGI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, INSCRITO NO CNPJ Nº 19.194.420/0001-84, neste ato representados pela(s) Senhor(a) **MARCIA HELENA GONÇALVES DE ALMEIDA FORMAGGI**, RG. Nº 6.353.189-2, CPF Nº 968.305.738-15, brasileiro, bacharel em ciências jurídicas e, de outro, como **LOCATÁRIO**, o Estado de São Paulo, por sua **SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA**, por intermédio da **DELEGACIA SECCIONAL DE POLICIA DE PIRACICABA**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 04.236.548/0045-07, com sede na Avenida 31 de Março nº345 Bairro Higienópolis, neste ato representada por seu dirigente em exercício, o Senhor Doutor **CARLOS EDUARDO SILVEIRA MARTINS**, Delegado Seccional de Polícia em exercício, RG:6.615.744, CPF.nº709.065.568-72, 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 autorizada pela autoridade competente, conforme **Processo nº 058.000.44370/2024-32**, pelo qual o primeiro signatário, doravante designado, simplesmente, Locador(a), aluga ao segundo signatário, doravante denominado, simplesmente, Locatário, o imóvel situado à Rua José Pinto de Almeida nº631, Bairro Alto-Piracicaba-SP, **MATRICULA Nº60.413**, com área construída de 1.975 m²,00m², 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 05 (cinco) anos, a começar em **22/09/2024** e terminar em **21/09/2029**.

### **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\$ 52.913,00 (Cinquenta Dois Mil Novecentos e Trezes Reais)** e será reajustado a cada 12 (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 for extinto, de outro índice que venha a substituí-lo, 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 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, 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 à incidência de atualização



monetária, nos termos do artigo 2º, inciso III, do Decreto Estadual nº 67.608/2023, c/c o art.1º do Decreto Estadual nº 32.117, de 10 agosto de 1990.

§ 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.

§ 3º - 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. "O cumprimento desta condição poderá se dar pela comprovação, pelo (a), de que os registros estão suspensos, nos termos do art.8º da Lei Estadual nº12.799, 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 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-ACESSIBILIDADE**

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 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 tomado 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.

**Paragrafo Único-** “(Constituirá motivo para extinção do contrato eventual constatação de que o 9ª) 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 (art14, inc,.IV, da Lei Federal nº14.133, de 2021).”

### **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 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 total do presente contrato é de **R\$ 3.174.780,00** (Três Milhões e Cento e Setenta Quatro Mil e Setecentos e Oitenta Reais) devendo a despesa correr à conta do



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA  
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO  
Departamento de Polícia Judiciária de Piracicaba/Deinter-09  
Delegacia Seccional de Polícia de Piracicaba  
Setor de Finanças

Programa de Trabalho (06122180141800000) Subelemento Econômico (339039-91)  
aluguéis de imóveis da Unidade Gestora-180131, 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 02 (duas) vias de igual teor, por todos assinados, atendidas às formalidades legais.

Piracicaba, 19 de setembro de 2.024

Formaggi Administração e Participações  
LTDA CNPJ 19.194.420/0001-84

Márcia Helena Gonçalves de Almeida  
Formaggi

RG:6.353.189-2  
CPF nº 968.305.738-15

**LOCADOR(ES)**

Delegacia Seccional de Polícia de Piracicaba  
CNPJ 04.236.548/0045-07

Carlos Eduardo Silveira Martins  
Delegado Seccional de Polícia  
Em Exercício

RG: 6.615.744  
CPF.nº709.065.568-72

**LOCATÁRIO(S)**

### TESTEMUNHAS:

Maria Andreia dos Santos Medeiros  
RG.26.799.753  
CPF.192.079.078-01

Larza Stenico Polizei  
RG.21.347.534.  
CPF:175.757.748-31