

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 303/SME/2023

PROCESSO ELETRÔNICO Nº 6016.2023/0081462-6

FUNDAMENTO: POR DISPENSA DE LICITAÇÃO: Com fulcro no artigo 74, V da Lei Federal nº 14.133,21 e em consonância à Portaria Municipal nº 277/99.

LOCADOR: IAMM SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA – CNPJ 71.729.271/0001-20

**LOCATÁRIO: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, através da
Secretaria Municipal de Educação**

DESTINAÇÃO: Para a instalação da sede administrativa da Equipe do Projeto Rede (Projeto objeto do Termo de Colaboração nº 002/2021 estabelecido entre esta Pasta e a Associação Paulista para o Desenvolvimento da Medicina – SPDM).

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel com área construída de 697m², situado Rua Estado de Israel, 519, Vila Clementino, CEP 04022-01 – São Paulo/SP.

PRAZO DE LOCAÇÃO: 36 (trinta e seis) meses a partir de **24/07/2023** (assinatura do contrato).

REAJUSTE: IPC-FIPE

PERIODICIDADE PARA O REAJUSTE DA LOCAÇÃO: Após 12 meses, a contar da assinatura do contrato.

VALOR MENSAL DO ALUGUEL INICIAL: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

VALOR TOTAL/ANO: R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais).

VALOR TOTAL : R\$ 1.080.000,00 (um milhão e oitenta mil reais).

VALOR ESTIMADO DO SEGURO: R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais)

VALOR ESTIMADO DE IPTU/ANO: R\$ 36.853,10 (trinta e seis mil, oitocentos e cinquenta e três reais e dez centavos).

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 16.10.12.367.3010.2.861.33903900.00.1.500.9001.0

Aos 24 dias do mês de julho do ano de 2023, de um lado, a PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, CNPJ Nº 46.392.114/0001-25, com sede à Rua Borges Lagoa, 1230, Vila Clementino, São Paulo/SP, representada neste ato pela Coordenadora da COPED, **Sra. Simone Aparecida Machado**, nos termos da competência delegada pela Portaria nº 5.318/2020, doravante denominada simplesmente LOCATÁRIA, e de outro lado, representada pelo **Sr. João Cesar Ribeiro**, RG 3.923.105-7, CPF 057.725.918-00, único sócio, o **IAMM SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA – CNPJ 71.729.271/0001-20** denominado doravante simplesmente LOCADOR, com amparo nos artigos 74, INCISO V, da Lei Federal nº 14.133/21, de acordo com o **Despacho Autorizatório** constante no Documento **SEI nº 086896120** do processo em epígrafe, resolvem firmar o presente termo de contrato, na conformidade das condições e cláusulas que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA

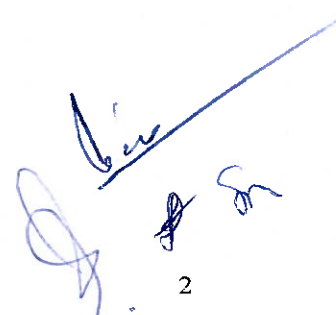
1.1. O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel, descrito no preâmbulo, de acordo com o despacho Autorizatório em documento **SEI nº 086896120** do processo em epígrafe.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. O imóvel destina-se à instalação da sede administrativa da Equipe do Projeto Rede (Projeto objeto do Termo de Colaboração nº 002/2021 estabelecido entre esta Pasta e a Associação Paulista para o Desenvolvimento da Medicina – SPDM), indicada no preâmbulo, podendo eventualmente, ser utilizado por outra unidade da Administração Municipal.

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. O presente contrato vigorará pelo período de 36 (trinta e seis) meses, contados da data da sua assinatura, prorrogáveis nos termos constantes da Lei 14.133/2021 e demais normas municipais incidentes.



CLÁUSULA QUARTA

4.1. O aluguel mensal do imóvel objeto desta locação é o constante no preâmbulo, qual seja: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) vencíveis a cada dia 10 (dez) do mês subsequente.

§ 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 ajustado 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 Clausula Terceira, o reajustamento incidirá sobre o valor do aluguel, fixado no Preâmbulo do contrato de locação, na forma prevista na legislação vigente.

CLÁUSULA QUINTA

5.1. O aluguel mensal será pago, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês seguinte ao vencimento, aos LOCADORES ou seu representante legal, efetuado exclusivamente por crédito em conta corrente no **BANCO DO BRASIL S/A**, indicada por escrito pelo LOCADOR no processo em epígrafe, nos termos do disposto no Decreto Municipal nº 51.197, publicado no D.O.C. de 23/01/10.

Paragrafo 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 atraso superior a 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA SEXTA

6.1. Além do aluguel fixado, pagará ainda a LOCATÁRIA ao LOCADOR, diretamente, enquanto durar a locação, os impostos e taxas que incidem ou vierem a incidir sobre o imóvel locado.

§ 1º: As despesas com a conservação predial e manutenção de elevadores, de bombas hidráulicas, do sistema de alarme contra incêndio, plataforma de acessibilidade e da iluminação de emergência, a despesa anual com a recarga de extintores de incêndio do imóvel será de responsabilidade da LOCATÁRIA.

§ 2º: As despesas de água, luz e telefone serão de titularidade da SME enquanto durar a locação, e a transferência das contas serão providenciadas em até 60 dias após a assinatura do ajuste.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1. A LOCATÁRIA, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer, no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias que tiver por necessárias aos seus serviços, exceto na fachada e estrutura imóvel, que só poderão ser realizadas com prévio consentimento por escrito do LOCADOR.

§ 1º: As despesas referentes ao item acima correrão sob responsabilidade da LOCATÁRIA.

§ 2º: Compreende-se por estrutura as lajes, as colunas, as paredes estruturais, as redes de encanamento, as redes de passagem de fios e de cabos, as janelas e as portas de acesso.

CLÁUSULA OITAVA

8.1. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, salvo os desgastes naturais decorrentes do uso normal, e ressalvada a hipótese prevista na cláusula antecedente.

§ 1º: Todas as benfeitorias introduzidas no imóvel locado, com prévio consentimento do LOCADOR, ficarão, observado o caput desta cláusula, incorporadas ao imóvel finda locação, eximido o LOCADOR do pagamento de qualquer indenização, bem como não ensejando à LOCATÁRIA o direito de retenção.

§ 2º: O imóvel deverá ser devolvido nas condições em que foi recebido, considerando o relatório citado no item 13.1 deste documento, salvo as modificações/alterações que foram realizadas com o consentimento do LOCADOR, conforme o que reza a Cláusula Sétima do presente ajuste.

CLÁUSULA NONA

9.1. O LOCADOR efetuará anualmente o seguro contra fogo do imóvel locado, mediante pesquisa de preços apresentada à LOCATÁRIA, tendo como base o valor de até 120 (cento e vinte) aluguéis vigentes a época, submetendo à prévia aprovação da LOCATÁRIA o valor do prêmio respectivo. O reembolso será efetuado pela LOCATÁRIA mediante exibição da apólice e recibos produzidos.

Parágrafo único: para cobertura da estrutura, excluindo-se móveis, utensílios, veículos, aparelhos eletroeletrônicos e de comunicações.

CLÁUSULA DÉCIMA

10.1. A LOCATÁRIA faculta ao LOCADOR examinar ou vistoriar o prédio locado, a qualquer tempo, mediante aviso prévio de no mínimo 24 (vinte e quatro) horas, respeitadas as limitações legais e as peculiaridades do uso.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11.1. 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 pelo LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

12.1. Fica estipulada a multa contratual equivalente a 03(três) aluguéis em vigor por ocasião da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula do presente contrato seguindo o disposto no artigo 413 do Código Civil e 4º da Lei 8.245/1991 em caso de desocupação do imóvel antes do fim do prazo de vigência.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

13.1. O estado de conservação do imóvel e as condições de seu funcionamento, nos termos de relatórios assinado pelo LOCADOR e LOCATÁRIA, passam a fazer parte integrante do contrato.

§ 1º: Fica o LOCADOR ciente de que a assinatura deste contrato indica pleno conhecimento dos elementos nele constantes, bem como de todas as suas condições gerais e peculiares, não podendo invocar seu desconhecimento como elemento impeditivo do perfeito cumprimento deste contrato.

§ 2º: As chaves serão entregues pelo LOCADOR à LOCATÁRIA no momento da assinatura do Relatório descritivo das condições do imóvel recebido.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

14.1. O(s) fiscal(is) deste contrato e seu(s) suplente(s) é(são) o(s) indicado(s) em despacho do ordenador de despesas da Unidade Orçamentária a qual pertence(m) a(s) dotação(ões) a ser(em) onerada(s) por este contrato, nos moldes do que estabelece o Decreto Municipal 62.100/2022, de acordo com o despacho SEI nº 086896120.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

15.1 Para a execução deste contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

15.2. Nenhuma tolerância das partes quanto à falta de cumprimento de quaisquer das cláusulas do ajuste poderá ser entendida como aceitação, novação ou precedente.

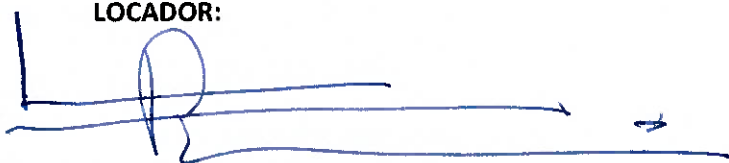
15.3. Fica eleito o Foro da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo para dirimir as eventuais controvérsias decorrentes do presente ajuste.

E, por estarem de acordo, lavrou-se o presente instrumento que, lido e achado conforme, vai assinado em 02 (duas) vias de igual teor pelas partes, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo qualificadas.



SIMONE APARECIDA MACHADO
Coordenadora da COPED
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

LOCADOR:



JOÃO CÉSAR RIBEIRO

SÓCIO IAMM SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA

TESTEMUNHAS:

01



R.G.

65911231-7

02



R.G.

18.086.412-1

São Paulo, 17 de julho de 2023.

**RELATÓRIO DESCRITIVO DO IMÓVEL- RUA ESTADO DE ISRAEL 519 – Vila
Clementino – SP/SP**

**ANEXO ao contrato de locação de xx/xx/2023 entra SME e IAMM Serviços
Administrativos Ltda**

1 - Identificação geral:

1. Prédio situado à Rua Estado de Israel, 519, Vila Clementino, CEP 04022-001 – São Paulo - Capital
2. Proprietário: IAMM Serviços Administrativos Ltda, CNPJ 71.729.271/0001-20 CNPJ e Contrato Social já informado em 13/02/23.
3. Cadastro Municipal: 042.019.0317-6. – Notificação IPTU 2023 já informada 10/02/23.
4. Situação legal e fiscal atualizada. r).
5. Total ausência de pendências judiciais.
6. Matrícula no 14º Registro de Imóveis nº 151.943 já informada em 13/02/23
7. Planta já informada em 13/02/23

2 – Descrição Atual do Imóvel:

1. Prédio composto de 3 pavimentos mais subsolo de garagem
2. Área total: 697m² (IPTU)
3. Cômodos:
 - a. 4 salões operacionais
 - b. 3 salas administrativas médias
 - c. 2 salas pequenas – recepção e espera
 - d. 9 banheiros
 - e. 4 terraços
4. Porta e cadeados com chaves etiquetadas

3 - Descritivo por Área

Fachada

1. Gradeamento de aço de toda testeira, com pintura na cor tabaco, sem retoques ou defeitos;
2. Concertina no telhado e coluna de energia;
3. Pisos em mosaico de pedras madeira



Nota: As fotos foram redimensionadas para efeito de enquadramento, não há representação de medidas.

Área de Entrada

1. Portões em aço com pintura na cor tabaco;
 - 1.1. Abertura manual e/ou eletrônica com 2 chaves tetra;
 - 1.2. Abertura manual de correr fechado com presilha e cadeado
 - 1.3. Abertura elétrica no portão da garagem com motor e trilho para vai-e-vem sob comando de controle remoto (2);
2. Plataforma acessibilidade elétrica em alumínio, contendo 2 portas de acesso, trilhos de elevação e painel de controle. Pintura eletrostática sem retoques ou defeitos;
3. Caixa de controle e distribuição de energia pintada na cor tabaco, contendo 5 contadores ENELde energia;
4. Controle de água SABESP com medidor;
5. Porta de vidro temperado em 2 folhas com adesivos anti-estilhaço;
6. Portão de acesso a entrada lateral com 2 chaves tetra. Pintado na cor tabaco;
7. Fechamento total do teto em policarbonato e vigas de aço, pitadas na cor tabaco;
8. Piso de pedra cinza e pedra madeira em mosaico;
9. Rampa de acesso à garagem;
10. Sensor de presença – Alarme;
11. Portão de aço para acesso à garagem, com abertura lateral com fechadura e cadeado.



Corredor Lateral

1. Piso de pedra cinza e pedra madeira em mosaico;
2. Cobertura em policarbonato e vigas de aço;
3. 4 luminárias laterais.

Piso 1 - Térreo

Recepção e Sala de espera

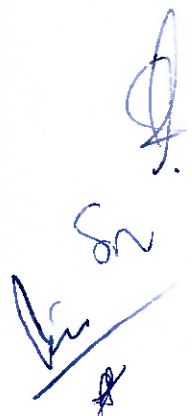
1. Piso em cerâmica na cor cinza, sem danos;
2. Paredes pintadas com tinta Suvinil na cor palha;
3. Teto com placas vegetais;
4. 6 luminárias quadradas grandes e 5 spotlights;
5. Central ADT de controle do alarme;
6. Interfone de comunicação com portão de entrada;
7. Porta de acesso a sala de espera;
8. Divisória em vidro e persiana;
9. Interruptores e tomadas funcionando;
10. Porta de acesso ao salão principal.



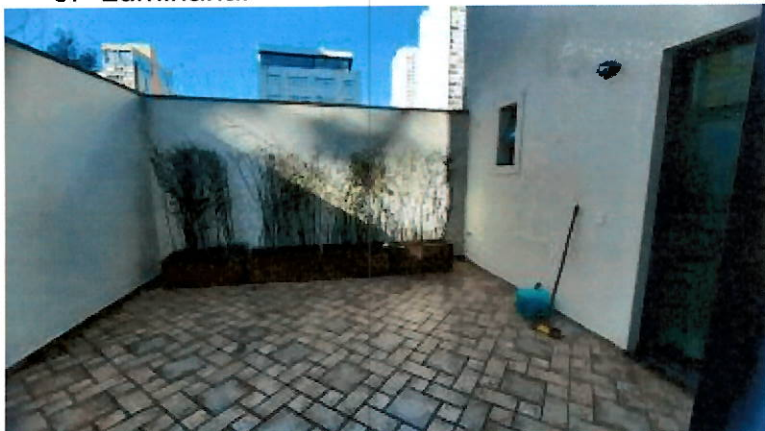
1. Piso em cerâmica na cor cinza, sem danos;
2. Paredes pintadas com tinta Suvinil na cor palha;
3. Controle de disjuntores com marcações de linhas;
4. Teto em placas vegetais;
5. 7 luminárias quadradas grandes, 4 spotlights e 2 luminárias redondas;
6. Aparelho de Ar-condicionado – Marca ELGIN- 24.000 BTU/h – Modelo: 45HWF124B2IA – Nº série: ARC0882200012405 - Com Controle Remoto;
7. Sensor de presença – Alarme;
8. 4 janelas de 2 folhas de correr de alumínio cor tabaco e vidro;
9. Interruptores e tomadas funcionando;
10. Porta de correr chaveada com folha dupla em alumínio e vidro para acesso ao terraço;
11. Banheiro com louças, metais e espelho. Piso em porcelanato;
12. Copa com pia em granito e gabinete de madeira, 1 armário de madeira suspenso.



1. Piso em cerâmica mosaico,
2. Paredes pintadas com tinta Suvinil na cor palha;

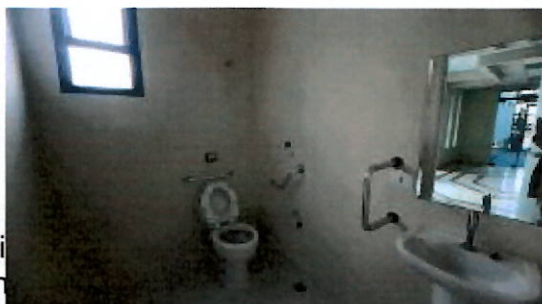
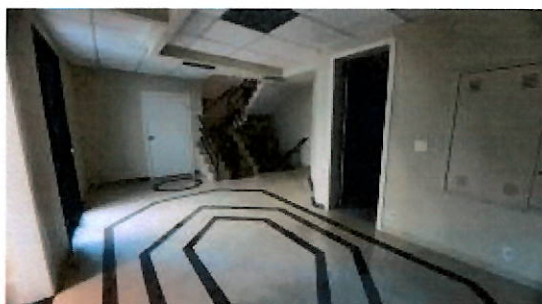
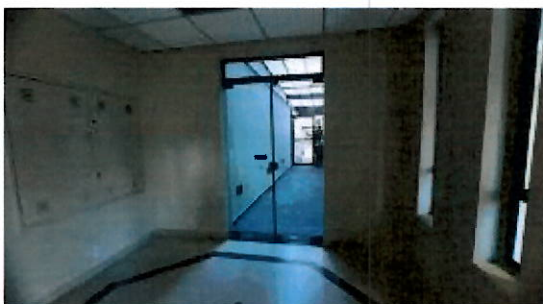


3. Concertina no perímetro do muro;
4. 4 Floreiras;
5. Luminária.



Sala Administrativa e de passagem

1. Porta de vidro temperado chaveada em 2 folhas com adesivos anti-estilhaço – Acesso da entrada lateral;
2. Porta de correr chaveada com folha dupla em alumínio e vidro para acesso ao terraço;
3. 2 caixas de disjuntores com marcações de linha;
4. Caixa de passagem de fios de comunicação;
5. 4 luminárias quadradas grandes;
6. Teto em placas vegetais;
7. Piso em granilite cor creme e marrom;
8. Banheiro acessibilidade completo e espelho. Piso em porcelanato;
9. Paredes pintadas com tinta Suvinil na cor palha;
10. Interruptores e tomadas funcionando;
11. Escadas ascendentes e descendentes com luminárias e luzes de emergência.



3. Piso em cerâmica cinza;
4. Grades em aço nas janelas laterais de alumínio e vidro;

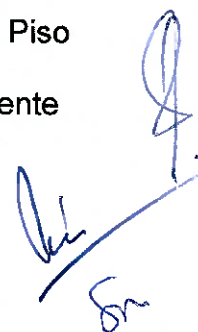
5. Aparelho de Ar-condicionado – Marca ELGIN- 24.000 BTU/h – Modelo: 45HWF124B2IA – Nº série: ARC082200009266 - Com Controle Remoto;
6. Caixa de disjuntores com marcações d linha;
7. 7 Luminárias quadradas grandes e 14 luminárias retangulares pequenas;
8. Teto em placas vegetais;
9. 1 Saleta para depósito. Piso em porcelanato;
10. 1 banheiro com louças, metais e espelho. Piso em porcelanato.

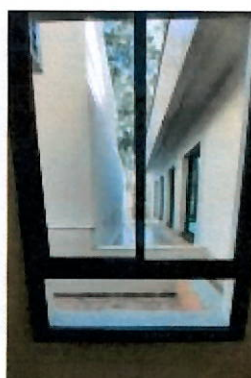
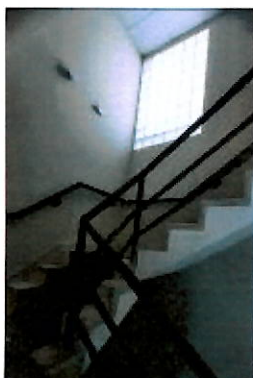


Piso 2

Saleta de passagem – Hall escada

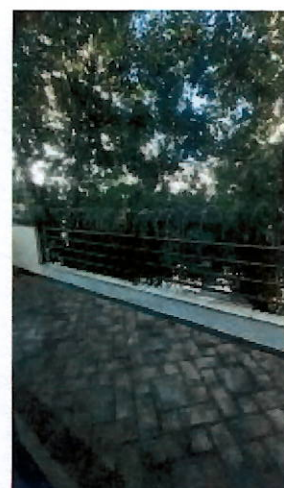
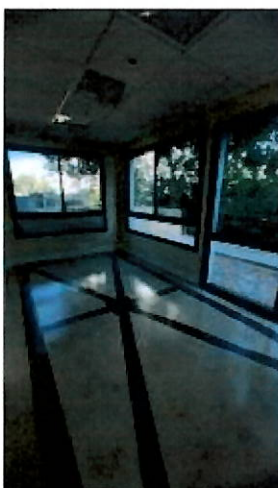
1. Paredes pintadas com tinta Suvinil na cor palha;
2. Interruptores e tomadas funcionando;
3. Piso em granilite cor creme e marrom;
4. 1 Caixa de disjuntores com marcações de linha;
5. 2 caixas de passagem de linhas de comunicação;
6. 2 Luminárias redondas;
7. Teto em placas vegetais;
8. Janela de alumínio na cor tabaco de vidro incolor, chaveada de acesso ao terraço pequeno;
9. Copa com pia de granito, metais e gabinete em madeira. Luminária. Parede azulejada. Piso em porcelanato;
10. 2 Banheiros com louças, metais e espelhos. Luminárias. Parede azulejada. Piso em porcelanato;
11. Porta de correr com folha dupla em alumínio na cor tabaco e vidro transparente para acesso a sala de reuniões Otonis.


 Sm



Sala de reuniões Otonis

1. Paredes pintadas com tinta Suvinil na cor palha;
2. Interruptores e tomadas funcionando;
3. Piso em granilite cor creme e marrom;
4. 2 “janelas” em tijolo de vidro;
5. Porta de correr com folha dupla em alumínio e vidro transparente para acesso ao terraço R. Otonis;
6. 3 Luminárias quadradas grandes e 4 Spotlight;
7. Teto em placas vegetais;
8. Aparelho de Ar-condicionado – Marca ELGIN- 12.000 BTU/h – Modelo: 45HEFI12B2FB – Nº série: ARC072200020450 - Com Controle Remoto;
9. Terraço com guarda-corpo e concertina;



4. 20 Luminárias quadradas grandes, 1 luminária redonda, 5 spotlight e luz de emergência;
5. Teto em placas vegetais;
6. Aparelho de Ar-condicionado – Marca ELGIN- 18.000 BTU/h – Modelo: 45HWF118B2IA – Nº série: XXXXXXXXXX - Com Controle Remoto;

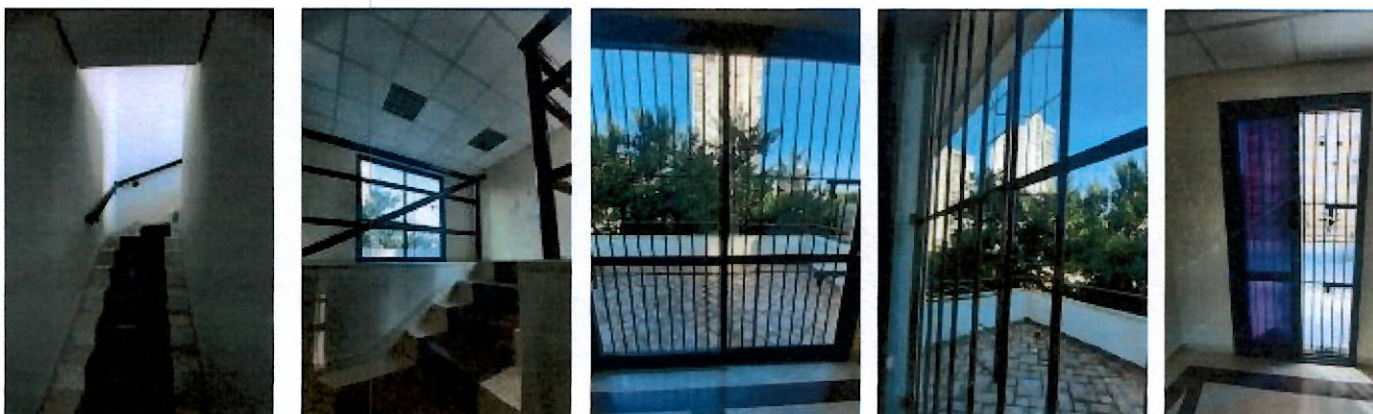
7. Porta de correr com 4 folhas em alumínio e vidro para acesso ao terraço R. Est. Israel;
8. Terraço com guarda-corpo e 4 grelhas da cobertura de policarbonato;
9. Banheiro com louças, metais e espelho;



Piso 3
Refeitório

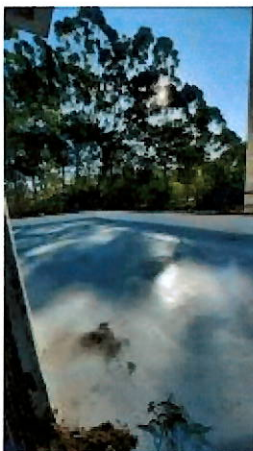
1. Paredes pintadas com tinta Suvinil na cor palha;
2. Interruptores e tomadas funcionando;
3. Piso em granilite cor creme e marrom;
4. Teto em placas vegetais;
5. 4 Luminárias quadradas grandes;
6. 2 Caixas de passagem de linha de comunicação;
7. Porta de correr com folha dupla em alumínio e vidro transparente para acesso ao terraço R. Otonis;
8. No terraço Otonis, escada de acesso a 2 caixas d'água superiores com capacidade de 1.000lt cada;
9. Porta de correr com folha dupla pequena em alumínio cor tabaco e vidro transparente com grade fechada com cadeado para acesso ao grande terraço R. Est. De Israel;
- 10.2 Banheiros com louças, metais e espelhos. Piso em porcelanato.



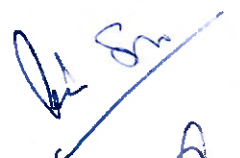
Terraço grande Est. Israel

1. Guarda-corpo;
2. Luminárias laterais



Subsolo

1. Garagem para veículos com iluminação e acendimento com célula de presença, piso com pintura nova;
2. Sala com 2 caixas d'água com capacidade de 3.000lt cada
3. Bomba de recalque;
4. Laterais azulejadas na garagem;
5. Salão de estocagem;
6. Teto em placas vegetais;
7. 3 Saletas de apoio fechadas;
8. Banheiro com louças, metais e espelho;
9. Piso em cerâmica cinza;



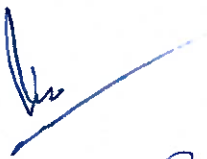


- 10.1 Caixa de passagem de linha de comunicação;
- 11.1 Caixa de disjuntores com marcações de linha;
- 12. Paredes pintadas com tinta Suvinil na cor palha;
- 13. Interruptores e tomadas funcionando;
- 14.6 Luminárias quadradas grandes e 10 Luminárias retangulares pequenas;
- 15. Janelas laterais de alumínio e vidro transparente com grades de aço.



4- Entrega das chaves

- 1. Entrega das chaves e controles, efetuados na data da assinatura deste Relatório Descritivo.



Sm
