

TERMO DE CONTRATO N.º 50/00185/25/09– SEI 015.00334980-2025-30

Termo de contrato de locação do imóvel situado na Av. Ministro Marcos Freira nº 32278 - Vila Tupi - Praia Grande – SP, destinado à instalação de unidade escolar estadual vinculada à Diretoria de Ensino Região de Praia Grande.

Aos dias do mês de do ano de, na presença das testemunhas infra-assinadas, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber, de um lado, como locador a empresa **SOBIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº **50.892.496/0001-23**, com sede à Rua Ministro de Godoi N.º 171, Apto 52, Perdizes, São Paulo – SP, neste ato representada pela Senhora **SÔNIA MARIA DENIZO SANTOS**, inscrita no CPF sob o nº 052.344.558-07 e, de outro, como locatário, o Estado de São Paulo, por intermédio da **FUNDAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO - FDE**, inscrita no CNPJ/MF sob nº **60.509.015/0001-01**, com sede Avenida São Luís nº 99 – República – São Paulo – SP, neste ato representada por seu **PRESIDENTE**, Sr. **FABRICIO MOURA MOREIRA**, conforme publicado(a) no DOE de 05 de Setembro de 2024, inscrito(a) no CPF sob o nº 516.350.032-53 e pelo **DIRETOR DE OBRAS E SERVIÇOS**, Sr. **TIAGO MICHELE ZIRUOLO**, conforme Portaria FDE nº 091/2025, inscrito no CPF sob o nº **311.820.328-50**, que assinam o presente contrato de locação, inexigível a licitação com fundamento no art. 74, *caput*, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, devidamente autorizada pela autoridade competente, conforme Processo nº 50/00185/25/09– SEI 015.00334980-2025-30, pelo qual o primeiro signatário, doravante designado, simplesmente, Locador(a), aluga ao segundo signatário, doravante denominado, simplesmente, Locatário, o imóvel localizado na Av. Ministro Marcos Freira nº 32278 - Vila Tupi - Praia Grande – SP 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 _____, 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(a) Locador(a), 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\$ 36.491,95 (trinta e seis mil, quatrocentos e noventa e um reais e noventa e cinco centavos), Sendo: R\$ 34.080,21 (trinta e quatro mil, oitenta reais e vinte e um centavos) referente a locação do imóvel e R\$ 2.411,74 (dois mil, quatrocentos e onze reais e setenta e quatro centavos), referente a pagamento do IPTU, 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 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, 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 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.

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 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\$ 2.189.517,00 (dois milhões cento e oitenta e nove mil, quinhentos e dezessete reais), devendo a despesa correr à conta do Programa de Trabalho _____, Subelemento Econômico _____ - aluguéis de imóveis, da Unidade Gestora Responsável do(s) respectivo(s) orçamento(s).

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 (uma) via digital, por todos assinadas, atendidas as formalidades

legais.

São Paulo, ____ de ____ de ____.

Locador

SÔNIA MARIA DENIZO SANTOS

Locatários

FABRICIO MOURA MOREIRA
Presidente

TIAGO MICHELE ZIRUOLO
Diretor de Obras e Serviços

Testemunhas

HELIA APARECIDA ARISA
Chefe do Departamento de Contratos

CPF: 077.523.308-09

DANIEL ALVES TEODORO

Assistente I

CPF: 093.584.348-56

MANUTENÇÃO

TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

Contratante: **FUNDAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO – FDE**

Contratada: **SOBIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Contrato nº (de origem): **50/00185/25/09– SEI 015.00334980-2025-30**

Objeto: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NO MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE/SP.**

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

1. Estamos CIENTES de que:

- a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;
- b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;
- c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial Eletrônico do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (<https://doe.tce.sp.gov.br/>), em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;
- d) as informações pessoais dos responsáveis pela contratante estão cadastradas no módulo eletrônico do “Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP”, nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº01/2024, conforme “Declaração(ões) de Atualização Cadastral” anexa(s);
- e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:

- a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;
- b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

FDE/São Paulo,

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE - ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE - RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pelo contratante:

Nome: FABRICIO MOURA MOREIRA

Cargo: Presidente

CPF: 516.350.032-53

Assinatura: _____

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pelo contratante:

Nome: TIAGO MICHELE ZIRUOLO

Cargo: Diretor de Obras e Serviços

CPF: 311.820.328-50

Assinatura: _____

GESTOR(ES) DO CONTRATO:

Nome: SELENE AUGUSTA DE SOUZA BARREIROS

Cargo: Gerente de Viabilidade Técnica

CPF: 968.345.018-00

Assinatura: _____

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pelo contratado:

Nome: SÔNIA MARIA DENIZO SANTOS

Cargo: Locadora

CPF: 052.344.558-07

Assinatura: _____