



Governo do Estado de São Paulo
Fundação Centro de Atendimento Socioeducativo ao Adolescente
Seção de Contratos

TERMO

Nº do Processo: 161.00055333/2024-63

Interessado: CASA de Semiliberdade Guararema

Assunto: Locação de imóvel para o CASA de Semiliberdade Guararema

PROCESSO SEI Nº 161.00055333/2024-63

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 001/2024

CÓDIGO ÚNICO: 20240649866

CONTRATO SCO Nº 006/2024

I - LOCADORA: AMÉLIA YOKO MINEMURA, brasileira, solteira, enfermeira, portadora da cédula de identidade RG nº 6.995.364-8 SSP/SP, inscrita no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob o nº 083.594.848-05, residente e domiciliada na Rua Edmundo Luiz de Nóbrega Teixeira, nº 344, Jardim da Campina, São Paulo - SP, CEP 04677-032, doravante denominada **LOCADORA**.

II - LOCATÁRIA: FUNDAÇÃO CENTRO DE ATENDIMENTO SOCIOEDUCATIVO AO ADOLESCENTE - FUNDAÇÃO CASA-SP, entidade instituída pela Lei n.º 185, de 12 de dezembro de 1973, com alterações que lhe foram introduzidas, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 44.480.283/0001-91, com sede na Rua Florêncio de Abreu, n.º 848, Luz, São Paulo, Capital, neste ato representada por sua Presidente Ana Claudia Carletto, designada nos termos do Decreto de 03-05-2024, publicado no DOE, de 06-05-2024, e por seu Diretor Administrativo Aurélio Olímpio de Souza, nomeado nos termos da Portaria Administrativa nº 831/2019, doravante denominada **LOCATÁRIA**.

III - DO OBJETO: LOCAÇÃO de bem imóvel localizado na Rua Abará, nº 80, Vila União, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04707-040, de propriedade da **LOCADORA**, conforme consta da 15ª Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, possuindo 290 m² de área de terreno e 253 m² de área construída, para o funcionamento do Centro de

PREÂMBULO

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes acima mencionadas e qualificadas têm entre si justo e contratado, o presente contrato de locação do imóvel descrito no ITEM III, supra, que trata do OBJETO deste ajuste, no qual se submetem às cláusulas e condições adiante estipuladas que reciprocamente se outorgam e aceitam, aplicando-se, principalmente em relação aos casos omissos, as disposições contidas na Lei federal nº 14.133/21, Lei estadual nº 6.544/89 e suas alterações, Decreto nº 41.043/96, todos com suas respectivas alterações, e na Lei nº 8.245/91 no que for compatível, dando integral cumprimento, por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título.

A lavratura do presente contrato decorre do instituto da Inexigibilidade de Licitação fundamentada no art. 74, inciso V da Lei federal nº 14.133, 01 de abril de 2021, devidamente ratificada pela autoridade competente conforme consta do Processo SEI Nº 161.00055333/2024-63.

DA VIGÊNCIA

CLÁUSULA 1ª: O prazo de vigência da presente locação é de 05 (cinco) anos, a começar em **10 de julho de 2024** e terminar em **09 de julho de 2029**.

DA PRORROGAÇÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA 2ª: Findo o prazo constante da Cláusula 1ª, o contrato, com todas as cláusulas, por expressa vontade das partes manifestadas 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 uma das partes, por escrito a do(a) LOCADOR(A), em forma de comunicação protocolada na unidade da despesa interessada e, a da LOCATÁRIA, por ofício numerado, assinado pela autoridade competente, ressalvado o disposto na Cláusula 11.

DO ALUGUEL

CLÁUSULA 3ª: O aluguel mensal é de **R\$ 7.215,60 (sete mil, duzentos e quinze reais e sessenta centavos)** 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 for extinto, em outro índice que o substitua, a critério da Administração, nos termos do Decreto nº 46.926, de 18/07/02.

DA FACULDADE DA LOCATÁRIA

CLÁUSULA 4ª: 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 correrá mora da LOCATÁRIA, sendo-lhe facultada pagar os aluguéis vencidos durante o 3º (terceiro) mês.

DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

CLÁUSULA 5ª: 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, por meio de ordem bancária, em agência e conta indicada pela LOCADORA, nos termos do Decreto estadual nº 62.867/17, mediante apresentação do Atestado de Ocupação do Imóvel até o dia 05 (cinco) de cada mês.

Parágrafo Primeiro: O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido, ressalvado o disposto na Cláusula 4ª, supra, ficará sujeito à incidência de atualização monetária nos termos do artigo 74 da Lei estadual nº 6.544, de 22 de novembro de 1989.

Parágrafo Segundo: 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.

Parágrafo Terceiro: 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.

DOS IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES DE MELHORIA

CLÁUSULA 6ª: Os impostos de qualquer natureza, as taxas e contribuições de melhoria, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações correrão por conta exclusiva da LOCADORA, obrigando-se a LOCATÁRIA a pagar as despesas e encargos das concessionárias de serviço público tais como: força e luz, água e saneamento.

DA SEGURANÇA DO IMÓVEL

CLÁUSULA 7ª: Tudo quanto constituir obras de segurança e higiene do imóvel, para conservá-lo no 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 da LOCADORA.

DAS OBRAS

CLÁUSULA 8ª: A LOCATÁRIA poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita da LOCADORA, as modificações e as obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços do órgão que no mesmo

funcionar, ficando acordado entre as partes que tais adaptações, desde que não comprometam a habitabilidade do imóvel, não serão desfeitas pela LOCATÁRIA ao final da locação, e, tampouco recairá sobre a LOCATÁRIA qualquer tipo de indenização que porventura venha a ser pleiteada pela LOCADORA.

DA CONSERVAÇÃO

CLÁUSULA 9ª: A LOCATÁRIA 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 o imóvel.

DOS REPAROS NECESSÁRIOS

CLÁUSULA 10: A LOCADORA deverá ser notificada por escrito, mesmo extrajudicialmente, da necessidade de execução de obras de sua responsabilidade, de acordo com a Cláusula 7ª, 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, a LOCATÁRIA 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.

DA RESCISÃO PELA LOCATÁRIA

CLÁUSULA 11: 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 a LOCATÁRIA 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: Na ocorrência de rescisão, responderá cada parte pelas obrigações até a data do rompimento, com a subsequente entrega das chaves deste contrato, ficando a LOCATÁRIA desobrigada a arcar com os custos das atividades desenvolvidas após a sua respectiva ocorrência.

DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA 12: A LOCADORA 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 à LOCATÁRIA, durante a vigência deste 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.

DAS DESPESAS

Cláusula 13: Correrão por conta da LOCATÁRIA todas as despesas oriundas de lavratura de registro do presente contrato e de suas

prorrogações, bem como as de sua eventual rescisão, se assim o desejar, salvo na hipótese de ocorrer por culpa da LOCADORA.

DA CLÁUSULA PENAL

CLÁUSULA 14: 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 5ª deste instrumento, hipótese tratada exclusivamente naquela disposição.

DO VALOR DO CONTRATO

CLÁUSULA 15: O valor total do presente contrato é de **R\$ 432.936,00 (quatrocentos e trinta e dois mil e novecentos e trinta e seis reais)**, devendo a despesa correr à conta da Classificação Orçamentária da Despesa 3.3.90.36.91 e a Funcional Programática 14.243.1729.5907.0000, dos quais **R\$ 41.128,92 (quarenta e um mil, cento e vinte e oito reais e noventa e dois centavos)** deverão atender as despesas do corrente exercício, ficando o saldo remanescente por conta do orçamento financeiro consignado no exercício vindouro.

DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO PELAS PARTES

CLÁUSULA 16: Este contrato será acompanhado e fiscalizado por Gestor e fiscal a ser designado pela LOCATÁRIA em ato próprio, bem como, pelo Gestor a ser designado pela LOCADORA, em entendendo cabível, que exercerão suas atividades de acordo com as suas cláusulas, dos quais têm pleno conhecimento, e com observância ao disposto na Lei federal nº 14.133/21, e legislação vigente.

Parágrafo Único: Todas as comunicações somente produzirão efeito quando formalizadas por meio de correspondências, comum ou eletrônica, mencionando-se o número e o assunto relativo a este contrato, que serão datadas e endereçadas ao Gestor das partes.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 17: A LOCADORA entregará o imóvel a LOCATÁRIA em condições iniciais de regularidade perante a Prefeitura do Município, para que sejam obtidos os respectivos Alvarás de Funcionamento. A LOCADORA responsabiliza-se por eventuais irregularidades e obriga-se a saná-las sob pena de rescisão.

DA PUBLICIDADE

CLÁUSULA 18: 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 14.133/21.

DO FORO DO CONTRATO

CLÁUSULA 19: 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, por todos assinado, atendidas as formalidades legais.

LOCADORA: AMELIA YOKO MINEMURA - RG nº 6.995.364-8 SSP/SP

LOCATÁRIA: FUNDAÇÃO CENTRO DE ATENDIMENTO SOCIOEDUCATIVO AO ADOLESCENTE - FUNDAÇÃO CASA-SP

Ana Claudia Carletto - Presidente

Aurélio Olimpio de Souza - Diretor Administrativo

TESTEMUNHAS:

Adolfo Lopez Alonso - Diretor de Divisão

Maria Carolina Vicentini Lutti - Gerente Administrativo

ANEXO I

Termo de Contrato de Locação SCO nº 006/2024

ATESTADO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

ATESTO para os devidos fins que o imóvel locado pela Fundação Cento de Atendimento Socioeducativo ao Adolescente - Fundação CASA, com endereço na Rua Abará, nº 80, Vila União, CEP 04707-040, São Paulo - SP, de que trata o Processo SEI Nº 161.00055333/2024-63, esteve ocupado e sob a responsabilidade do CASA de Semiliberdade Guararema, vinculado à Divisão Regional Capital, no período de/...../..... a/...../.....

Valor mensal da Locação: R\$ 7.215,60.

Valor do Condomínio: R\$.

Despesas de Reembolso: R\$.

(local), em de de

Carimbo e Assinatura do Gestor de Contrato
Cargo e RE

ANEXO II

LAUDO DE VISTORIA E INSTALAÇÕES DE IMÓVEL

21-02-2019

Local:
Rua Abará, nº 80, Vila União, Brooklin
São Paulo - SP

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de vistoria e instalações discriminar os diversos aspectos do imóvel situado a Rua Abará, nº 80, Vila União, Brooklin, município de São Paulo - SP.

A vistoria de instalações levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) **A localização do imóvel no município.**
- b) **A área construída e seu padrão construtivo.**
- c) **As características e condições físicas da construção.**

Referido imóvel será destinado à instalação da CASA de Semiliberdade Guararema, com o objetivo primordial de aplicar medidas socioeducativas de acordo com as diretrizes e normas previstas no Estatuto da Criança e Adolescente (ECA) e no Sistema Nacional de Atendimento Socioeducativo (SINASE).

2. ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL

☐ Área de terreno:

- **Área do terreno total de 290,00 m² e Área total construída de 253,00 m²**, topografia com médio calçamento para frente do imóvel, e nos fundos localiza-se a estação de metrô Brooklin.

☐ Características da construção:

- a) 02 pavimentos, Padrão Residencial Médio, idade aparente de 30 anos, com pavimento térreo 102,00 m², pavimento superior 102,00 m², edículas 49,00 m², totalizando 253,00 m² de área construída, conforme vistoria de instalações que estão discriminadas no item 3 - VISTORIA.

3. VISTORIA

Em **21/02/2019**, procedemos à vistoria do imóvel, objeto da locação, com o objetivo de atestar as condições físicas e construtivas da edificação, onde foram constatados os seguintes aspectos:

- O imóvel é composto por duas edificações.
- **Instalações hidráulicas:** Constatamos a presença de chuveiros, de lavatórios e de vasos sanitários funcionando normalmente. As tampas dos vasos sanitários precisam ser trocadas. Não encontramos sinais de infiltrações nos pavimentos térreo e superior.
- **Instalações elétricas:** Nas instalações elétricas, alguns interruptores foram testados e não apresentaram nenhum problema. Algumas salas não tinham lâmpadas e por isso não puderam ser testadas. O quadro de força se apresenta em boas condições. Encontramos alguns interruptores e tomadas danificadas.
- **Coberturas:** O telhado contém alguns pedaços soltos de polycarbonato. Os forros dos pavimentos térreo e superior são com laje de concreto e gesso. Alguns forros de gesso estão danificados. As coberturas em polycarbonato da garagem e da lateral esquerda do imóvel estão sujas e danificadas.
- **Estrutura:** Constatamos que não existem sobrecargas ou sinais de comprometimento nas estruturas existentes.
- **Pintura e revestimentos:** Nesta vistoria encontramos a pintura deteriorada em 40% da edificação.
- **Pisos:** Constatamos que os pisos estão sujos e danificados.
- **Abrigo de gás:** No momento da vistoria, o abrigo de gás estava com as portas fechadas.
- **Móveis:** Os armários do imóvel estão em boas condições de uso.
- **Acessibilidade:** O imóvel não atende as condições de acessibilidade conforme NB 9050, contudo o Diretor Regional da DRM IV sugeriu a utilização de uma sala no térreo, como dormitório para pessoas que possuam necessidades especiais.
- **Observações:** A vistoria foi realizada a olho nu, sem pesquisar atos dolosos ou criminosos, e sem submeter os materiais à prova de carga e resistência.

Para demonstrar estes e outros aspectos, juntamos relatório fotográfico conforme segue:

RELATÓRIO FOTOGRAFICO



Fotografia 01 – Fachada frontal do imóvel.



Fotografia 02 – Parte exterior da entrada do imóvel.



Fotografia 03 – Hidrômetro de água.



Fotografia 04 – Cobertura de policarbonato da garagem danificada.



Fotografia 05 – Cobertura de policarbonato da garagem com folhas.



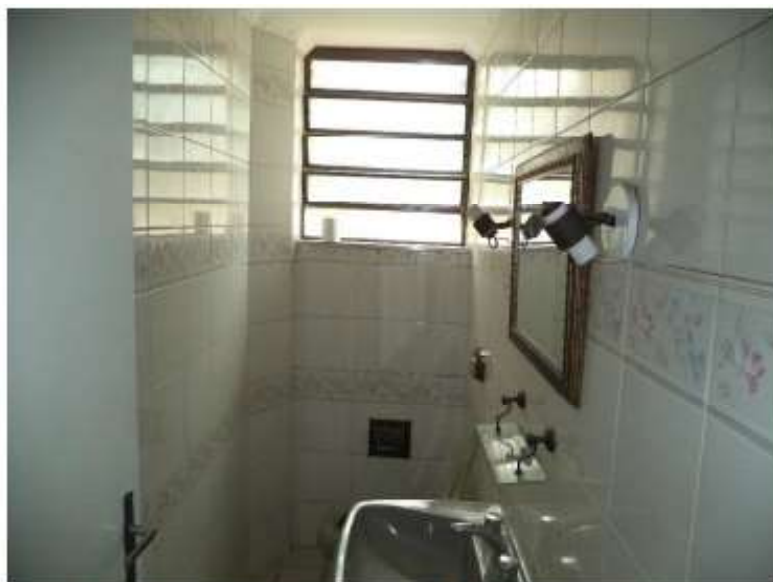
Fotografia 06 – Parte interior da entrada do imóvel.



Fotografia 07 – Sala principal do pavimento térreo.



Fotografia 08 – Quadro de força no pavimento térreo.



Fotografia 09 – Sanitário no pavimento térreo.



Fotografia 10 – Tampa do vaso sanitário danificada no pavimento térreo.



Fotografia 11 – Cozinha no pavimento térreo.



Fotografia 12 – Armários da cozinha do pavimento térreo.



Fotografia 13 – Sala secundária do pavimento térreo.



Fotografia 14 – Lateral esquerda do imóvel.



Fotografia 15 – Cobertura em policarbonato danificada na lateral esquerda do imóvel.



Fotografia 16 – Escada com corrimão para o pavimento superior.



Fotografia 17 – Primeiro dormitório no pavimento superior.



Fotografia 18 – Segundo dormitório no pavimento superior.



Fotografia 19 – Terceiro dormitório no pavimento superior.



Fotografia 20 – Sanitário do pavimento superior.



Fotografia 21 – Primeira sacada no pavimento superior.



Fotografia 22 – Segunda sacada no pavimento superior.



Fotografia 23 – Piso danificado no pavimento superior.



Fotografia 24 – Piso danificado no pavimento superior.



Fotografia 25 – Tamba do vaso sanitário danificada no pavimento superior.



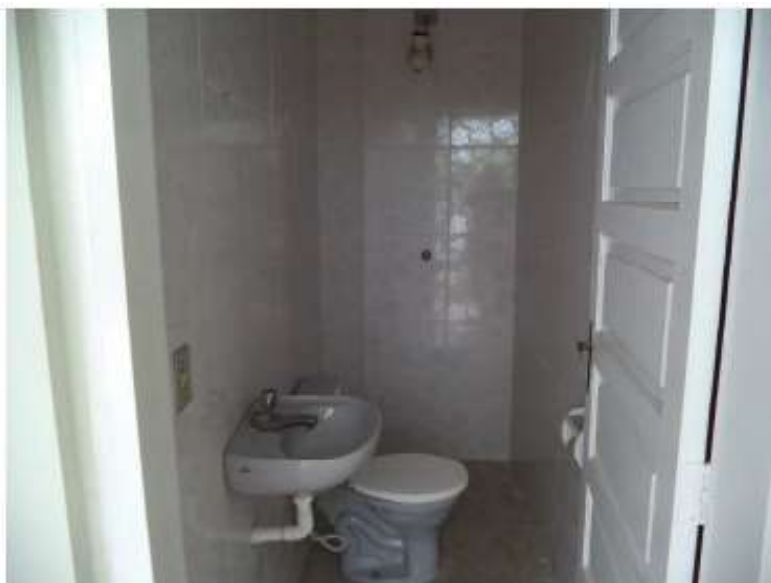
Fotografia 26 – Segunda edificação nos fundos do imóvel.



Fotografia 27 – Sala da segunda edificação, que poderá ser usada como dormitório para pessoas que possuam necessidades especiais.



Fotografia 28 – Interruptor danificado na sala da segunda edificação.



Fotografia 29 – Sanitário da segunda edificação nos fundos do imóvel.



Fotografia 30 – Área de serviço da segunda edificação nos fundos do imóvel.



Fotografia 31 – Sala no pavimento térreo da segunda edificação nos fundos do imóvel.



Fotografia 32 – Pavimento superior da segunda edificação nos fundos do imóvel.



Fotografia 33 – Escada do pavimento superior da segunda edificação.



Fotografia 34 – Sala no pavimento superior da segunda edificação.



Fotografia 35 – Sanitário da sala no pavimento superior da segunda edificação.



Fotografia 36 – Terraço do pavimento superior da segunda edificação.



Fotografia 37 — Escada para o segundo andar da segunda edificação.



Fotografia 38 — Dormitório no segundo andar da segunda edificação.



Fotografia 39 – Sanitário no segundo andar da segunda edificação.



Fotografia 40 – Terraço no terceiro andar da segunda edificação.

CONCLUSÃO

4. CONCLUSÃO

Quanto às condições físicas do imóvel:

- **O imóvel está apto para ocupação de imediato**, contudo registramos a necessidade de pintura dos ambientes e alguns reparos no piso, bem como reparos nas peças hidráulicas (tampas de vasos sanitários), nas instalações elétricas (ausência de lâmpadas, alguns interruptores e tomadas danificados), além da limpeza geral do imóvel.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2019.

VITOR ALVES CAMPANHA
Engenheiro Civil

São Paulo, na data da assinatura digital.



Documento assinado eletronicamente por **Adolfo Lopez Alonso**, **Diretor de Divisão I**, em 28/06/2024, às 16:50, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Maria Carolina Vicentini Lutti**, **Gerente Administrativo I**, em 28/06/2024, às 17:16, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Aurelio Olimpio de Souza**, **Diretor Administrativo**, em 28/06/2024, às 18:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **AMELIA YOKO MINEMURA**, **Usuário Externo**, em 01/07/2024, às 10:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).

Documento assinado eletronicamente por Ana Claudia Corlatto



Documento assinado eletronicamente por **Ana Claudia Carletto, Presidente**, em 01/07/2024, às 17:50, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0032302216** e o código CRC **BE6B703F**.
