



CONTRATO

Processo SEI nº 2024/0017265

Contrato nº 032/2024

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO E OLYMPO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., PARA INSTALAÇÃO DA SEDE DE SUZANO.

De um lado,

A **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO - DPESP**, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.036.157/0001-89, com sede na Rua Boa Vista nº 200, Centro, São Paulo, Capital, CEP 01014-000, neste ato representada pelo Coordenador Auxiliar da Coordenadoria Geral de Administração, respondendo pelo expediente da Coordenadoria Geral de Administração, Dr. Alvimar Virgílio de Almeida, no uso das competências conferidas pelo artigo 60 da Lei Complementar nº 988 de 09/01/2006 e pelo artigo 33, do Ato Normativo DPG nº 80, de 21/01/2014, doravante designada **LOCATÁRIA**,

E, de outro, **OLYMPO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.334.761/0001-69, sediada na Rua Baruel nº 544, sala 103, centro, Suzano/SP, CEP. 08675-000, neste ato representada por Francisco José Gusmão dos Santos, inscrito no CPF/MF sob o nº 006.821.158-94, proprietário do imóvel mencionado na cláusula primeira, doravante designada como **LOCADORA**,

Que assinam o presente contrato de locação, declarada a inexigibilidade da licitação nos autos do Processo SEI nº 2024/0017265 da DPESP, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 01/04/2021, sob as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA **DO OBJETO**

Por meio do presente instrumento, a **LOCADORA** aluga à **LOCATÁRIA** imóvel situado na Rua Aurora nº 303, Vila Bela Vista, Suzano/SP, CEP 08.675-420, com terreno registrado junto ao Oficial de Registro de Imóveis, no Município de Suzano, sob a matrícula nº 32.729, contribuinte do IPTU sob a Inscrição de nº 11.017.004, de propriedade da **LOCADORA**, destinado à instalação da Unidade Suzano.

§ 1º. Tendo em vista as atuais condições do imóvel, a **LOCADORA** realizará adequações no imóvel, conforme Anexo I do Contrato, mantendo-o de acordo com toda legislação, especialmente no que toca à acessibilidade.

§ 2º. Referidos reparos e adequações foram projetados e serão desenvolvidos a

critério único e exclusivo da **LOCADORA**, não se destinando a qualquer solicitação ou necessidade específica da **LOCATÁRIA**, razão pela qual a **LOCADORA** arcará integralmente com todos os custos e despesas.

CLÁUSULA SEGUNDA **DO VALOR DO CONTRATO**

O aluguel mensal é de R\$ 40.000 (quarenta mil reais), quantia que engloba o valor do IPTU a ser pago pela **LOCADORA**, e será reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar de sua vigência, com base na correspondente variação do Índice Geral de Preços 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 **LOCATÁRIA**.

§1º. A **LOCADORA** concede à **LOCATÁRIA** desconto mensal no aluguel no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo a **LOCATÁRIA** pagar a **LOCADORA** o valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados do recebimento do imóvel pela **LOCATÁRIA**, conforme Cláusula Oitava.

§2º. O desconto no aluguel é condicionado à permanência da **LOCATÁRIA** no imóvel até o final da vigência. O reajuste nos próximos 24 (vinte e quatro) meses, contados do recebimento do imóvel, ocorrerá sobre a base mensal prevista no *caput*.

§3º. - O valor total do presente contrato é de R\$ 4.680.000,00 (quatro milhões, seiscentos e oitenta mil reais), devendo correr à conta da Categoria Funcional Programática 03.092.4200.5798.0000, Elemento: 33.90.39-91, Fonte de Recursos: 176.020.002.

CLÁUSULA TERCEIRA **DO PAGAMENTO DO ALUGUEL**

O aluguel é devido por mês vencido e será pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao vencimento à **LOCADORA**, por meio de depósito em conta corrente bancária do Banco do Brasil S/A, previamente informada pela **LOCADORA**, mediante a apresentação do atestado de ocupação do imóvel.

§ 1º - O pagamento do aluguel somente será devido após a emissão do Atestado de Entrega e Recebimento do Imóvel, de acordo com o disposto na Cláusula Oitava.

§ 2º - É de responsabilidade da **LOCADORA** informar à **LOCATÁRIA** o número da agência e conta corrente junto ao Banco do Brasil S/A para efetivação dos pagamentos dos aluguéis, devendo mantê-los atualizados.

§ 3º - O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido no *caput* ficará sujeito à incidência de atualização monetária, nos termos do art. 74 da Lei Estadual nº 6.544, de 22 de novembro de 1989, e art. 92, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de Abril de 2021, ressalvada a hipótese prevista no § 6º desta cláusula.

§ 4º - 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.

§ 5º - Os pagamentos ficarão condicionados à não inclusão da **LOCADORA** no CADIN ESTADUAL, do Governo do Estado de São Paulo, nos termos do art. 7º, § 1º, do Decreto Estadual nº 53.455/08, que regulamenta a Lei Estadual nº 12.799/08.

§ 6º - 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 da **LOCATÁRIA**, sendo-lhe facultado pagar os aluguéis vencidos no 3º (terceiro) mês do exercício.

CLÁUSULA QUARTA DA VIGÊNCIA

O prazo da presente locação será de 120 (cento e vinte) meses, contados da data da emissão do Atestado de Entrega e Recebimento do Imóvel, conforme disposto na Cláusula Oitava.

CLÁUSULA QUINTA DA PRORROGAÇÃO CONTRATUAL

Findo o prazo constante da Cláusula Quarta, o contrato poderá ser prorrogado sucessivamente.

§ 1º - Em até 90 (noventa) dias antes do término do contrato ou de cada uma de suas prorrogações, a **LOCADORA** poderá se opor à renovação mediante comunicação protocolada na Coordenadoria Geral de Administração da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, sediada na Rua Líbero Badaró, 616, Centro, São Paulo/SP.

§ 2º - A prorrogação contratual será formalizada mediante assinatura de termo de aditamento e demandará a renovação de toda documentação necessária requerida pela **LOCATÁRIA** para a locação imobiliária.

CLÁUSULA SEXTA DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

É de responsabilidade da **LOCADORA**:

I - Recolher os impostos, taxas, contribuições de melhoria e contribuições sociais que incidirem sobre o imóvel, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações;

II – Disponibilizar o prédio com o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) dentro da validade, devendo mantê-lo atualizado e renová-lo periodicamente;

III – Realizar todas as obras no imóvel no prazo de até 90 (noventa) dias da assinatura do contrato, conforme Anexo I do contrato;

IV – Contratar empresa para manutenção integral do elevador de passageiros, incluídas peças e manter serviço durante toda a vigência do Contrato, devendo, ainda, garantir acesso privativo da Defensoria Pública aos respectivos andares ocupadas por esta.

V – Realizar intervenções e obras referentes a questões estruturais do imóvel, de sua responsabilidade, mediante notificação extrajudicial por escrito ou por mensagem eletrônica da **LOCATÁRIA**.

VI – Após o recebimento do imóvel, a **LOCADORA** deverá apresentar, em até 5

(cinco) dias, as últimas contas de água e energia, bem como adotar todas as providências necessárias para que seja feita a mudança de titularidade das contas. Da mesma forma, deverá adotar as medidas que lhe couber para alteração da titularidade das contas quando do encerramento do contrato.

§ 1º - Na hipótese da alínea V, quando se tratar de questões urgentes, a **LOCADORA** deverá atender em até 24 (vinte e quatro) horas. Caso contrário, a **LOCATÁRIA** mandará executar os serviços e descontará do aluguel até solução do débito.

§ 2º - A **LOCADORA** deverá atender em até 24 (vinte e quatro) horas todas as notificações urgentes que sejam sobre questões estruturais da edificação e que impactem no atendimento ao público e no exercício das atividades laborais. As demais notificações poderão ser atendidas em até 72 (setenta e duas) horas. Caso contrário, a **LOCATÁRIA** mandará executar os serviços e descontará do aluguel até solução do débito.

§ 3º - Na hipótese da realização dos reparos pela **LOCATÁRIA**, conforme previsão dos parágrafos §§ 1º e 2º, o desconto do aluguel mensal será feito até o limite mensal da terça parte, até a solução do débito, não só da despesa efetuada como também da multa de 20% (vinte por cento) calculada sobre o valor dispendido no reparo.

CLÁUSULA SÉTIMA DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

A **LOCATÁRIA** deverá:

I - manter 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;

II – arcar com as despesas ordinárias de limpeza, fornecimento de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, internet e demais manutenções, excetuadas as decorrentes de vícios e defeitos estruturais, assim como encargos vinculados a estes itens.

Parágrafo único – A **LOCATÁRIA** poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita da **LOCADORA**, modificações e obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços do respectivo órgão.

CLÁUSULA OITAVA DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

Em até 15 (quinze) dias, contados da data referida no inciso III da Cláusula Sexta, a **LOCATÁRIA** deverá emitir Atestado de Entrega e Recebimento do Imóvel.

§ 1º - O Atestado de Entrega e Recebimento do Imóvel somente será expedido nos seguintes termos:

I – verificação da conformidade técnica das obras às necessidades da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, de acordo com Anexo I do Contrato, mediante vistoria e relatório expedido por parte da **LOCATÁRIA**;

II - apresentação pela **LOCADORA** de todos os documentos comprobatórios de sua regularidade jurídica, fiscal e da regularidade do imóvel perante os órgãos competentes, devidamente atualizados, incluído AVCB, mediante recibo a ser firmado por servidor/a indicado/a pela **LOCATÁRIA**.

§ 2º - Na hipótese de impossibilidade de emissão do Atestado de Entrega e Recebimento do Imóvel em virtude do descumprimento do disposto nos incisos I e II do § 1º, a **LOCATÁRIA** poderá conceder prazo adicional para o término das obras de adaptação não superior a 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA NONA DA RESCISÃO PELA LOCATÁRIA

Este contrato será rescindido, se a **LOCATÁRIA** assim se manifestar, mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias e por manifestação escrita endereçada à **LOCADORA**, na hipótese de prevalência do interesse público.

§ 1º - A rescisão acima não exime a **LOCATÁRIA** da obrigação de quitar eventuais aluguéis e despesas em atraso.

§ 2º - Rescindir-se-á, por igual, a locação, sem que por isso seja devida qualquer multa ou indenização, se ocorrer a desapropriação do imóvel, ressalvadas às partes a defesa de seus interesses apenas junto ao ente expropriante, ou nos casos de eventos derivados de força maior ou caso fortuito, devidamente comprovados.

CLÁUSULA DÉCIMA DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

A **LOCADORA**, durante a vigência do contrato, não poderá reaver o imóvel, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/91. Igualmente, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir à **LOCATÁRIA**, 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 ser integralmente respeitadas, pelo comprador, as condições deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA DA CLÁUSULA PENAL

A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato ficará obrigada ao pagamento de multa de até 5% (cinco por cento) do valor do contrato à época da infração e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Parágrafo único – Não caracteriza infração contratual o pagamento dos aluguéis com inobservância do prazo estabelecido na Cláusula Terceira deste instrumento, hipótese tratada exclusivamente naquela disposição.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DO 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.

E assim, por estarem as partes justas e contratadas, foi lavrado o presente instrumento que, lido e achado conforme pela **CONTRATADA** e pela **CONTRATANTE**, vai por elas assinado para que

produza todos os efeitos de Direito, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Alvimar Virgílio de Almeida
Coordenador Auxiliar da Coordenadoria Geral de Administração
Locatária

OLYMPO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

FRANCISCO JOSÉ GUSMÃO DOS SANTOS

Locadora



Documento assinado eletronicamente por **Camila De Sousa Medeiros Torres Watanabe, Defensora Pública**, em 04/09/2024, às 11:33, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Francisco José Gusmão dos Santos, Usuário Externo**, em 05/09/2024, às 17:40, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Alvimar Virgilio de Almeida, Coordenador Auxiliar respondendo pelo expediente da Coordenadoria Geral de Administração**, em 05/09/2024, às 18:43, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Paula Fernandez Haddad Kavabata, Diretora Técnica do Departamento de Licitações**, em 06/09/2024, às 11:31, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Emidio De Franca Nazare, Oficial de Defensoria**, em 06/09/2024, às 11:34, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1003348** e o código CRC **2C0182B6**.

Rua Líbero Badaró, 616 5.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2024/0017265

DAOS DLI - 1003348v9