



CONTRATO

Processo SEI nº 2024/0012464

Contrato nº 40/2024

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO
ENTRE A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO E A
EMPRESA MARTINS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA.,
PARA INSTALAÇÃO DA SEDE DE ARARAQUARA.**

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, **MARTINS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 30.763.215/0001-25 sediada na Av. Padre José de Anchieta nº 176, sala 02, Vila Furlan, Araraquara/SP, CEP: 14.807-000, neste ato representada por Luís Cardoso Martins, inscrito no CPF/MF sob o nº 012.292.818-00, 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 2024/0012464 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 Voluntários da Pátria, entre a Avenida Júlio Ursulino Pedroso e Rua Padre Duarte, s/n, Nova América, Araraquara/SP - CEP 14800-350, com terreno registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos de Araraquara, sob a matrícula nº 130.578, contribuinte do IPTU sob a Inscrição de nº 11.101.002.00, de propriedade da **LOCADORA**, destinado à instalação da Unidade Araraquara.

§1º. Tendo em vista que o imóvel está em construção, a **LOCADORA**, por mera liberalidade e para deixá-lo em condições de uso e funcionalidade para locação a quaisquer terceiros, edificará o imóvel, sempre de acordo com a legislação urbanística municipal, inclusive em termos de acessibilidade.

§2º. Referida construção foi projetada e está sendo realizada 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.

§3º. A **LOCATÁRIA** (i) tem pleno conhecimento das condições do Imóvel em construção, que por mera liberalidade será realizada pela **LOCADORA** e (ii) está ciente e concorda em aguardar o prazo para que a **LOCADORA** realize a finalização da construção, nos termos do inciso III da cláusula sexta.

CLÁUSULA SEGUNDA DO VALOR DO CONTRATO

O aluguel mensal é de R\$ 45.980,00 (quarenta e cinco mil, novecentos e oitenta reais) incluindo o valor do IPTU, 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**.

Parágrafo Único - O valor total do presente contrato é de R\$ 5.517.600,00 (cinco milhões, quinhentos e dezessete mil e seiscentos reais), devendo correr à conta da Categoria Funcional Programática 03.092.4200.5798.0000, Elemento: 33.90.39-91, Fonte de Recursos: 1.760.20002.

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 01 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, 7º andar – 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 a obra e entregar o prédio no prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias da assinatura do contrato, conforme Anexo I do contrato;

IV – Contratar empresa para manutenção com peças incluídas do elevador de passageiros e manter serviço durante toda a vigência do Contrato;

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**.

§ 1º - Na hipótese da alínea IV, 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 72 (setenta e duas) horas todas as notificações que sejam sobre questões estruturais da edificação e que impactem no atendimento ao público e no exercício das atividades laborais. 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, inclusive ao que se refere à pintura interna e externa do imóvel, 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, 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, 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 60 (sessenta) dias.

§ 3º - Caso a construção não seja finalizada conforme previsto nos termos do anexo I (inciso III da cláusula sexta) não há nenhuma obrigação financeira ou contratual da locatária com os custos do locador na construção.

CLÁUSULA NONA DA RESCISÃO PELA LOCATÁRIA

Este contrato será rescindido nas hipóteses abaixo.

§ 1º. 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.

I - A rescisão acima não exime a LOCATÁRIA da obrigação de quitar eventuais aluguéis e encargos locatícios até a efetiva entrega do imóvel e despesas em atraso.

II - Em caso de denúncia do contrato pela LOCATÁRIA na vigência do contrato, a LOCATÁRIA deverá efetuar o pagamento de multa de 12 (doze) aluguéis vigentes e apurados proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, nos termos do artigo 4º da Lei 8.241/91.

III - 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.

IV - Ocorrendo a rescisão deste contrato por culpa da LOCATÁRIA seja pelo motivo(s) ou infração(ões) que for(em), ficará a LOCATÁRIA sujeita ao pagamento da multa prevista no inciso II acima aos LOCADORES.

§ 2º. Se a **LOCATÁRIA** não receber o imóvel, em decorrência da construção não ser finalizada de acordo com o que foi proposto, não incidirá a ela nenhum ônus e responsabilidade pelo projeto realizado por critério único e exclusivo da **LOCADORA**.

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 Virgilio de Almeida

Coordenador Auxiliar da Coordenadoria Geral de Administração
respondendo pelo expediente da Coordenadoria Geral de Administração
Locatária

MARTINS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA.

Luis Cardoso Martins
Locadora



Documento assinado eletronicamente por **Camila De Sousa Medeiros Torres Watanabe, Defensora Pública Coordenadora da Assessoria Jurídica**, em 14/10/2024, às 12:53, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **LUIS CARDOSO MARTINS, Usuário Externo**, em 14/10/2024, às 17:08, 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 14/10/2024, às 19:19, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Paula Fernandez Haddad Kavabata, Diretora Técnica do Departamento de Licitações**, em 15/10/2024, às 09:55, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Erika Ferreira Santos De Albuquerque, Oficiala de Defensoria**, em 15/10/2024, às 09:57, 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
1066193 e o código CRC **129A4E8B**.

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

2024/0012464

DAOS DLI - 1066193v2