



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA TÉCNICO-CIENTÍFICA
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO



TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR
REPARTIÇÕES PÚBLICAS ESTADUAIS

TERMO DE CONTRATO Nº 48/2025

Termo de contrato de locação do imóvel situado à Rua Alice Além Saadi, nº665, Bairro Nova Ribeirânia, CEP 14096-570, Ribeirão Preto/SP, destinado a abrigar a Núcleo de Perícias Criminalísticas e Médico-legais de Ribeirão Preto da Superintendência da Polícia Técnico-Científica ou para qualquer outro serviço de interesse do Estado de São Paulo.

Aos 30 dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco, na presença das testemunhas infra-assinadas, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber, de um lado, como locador a empresa TERRA FIRME ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 28.256.486/0001-42, com sede na Rua do Professor, nº 1531, casa 05, Bairro Bosque das Juritis, CEP 14021-679, Ribeirão Preto/SP, neste ato representada pelo Senhor João Carlos Basso, CPF nº 523.825.328-15, e, de outro, como locatário, o Estado de São Paulo, por intermédio da Superintendência da Polícia Técnico-Científica, através da Divisão de Administração, inscrita no CNPJ/MF sob nº 23.429.162/0004-98, com sede na Rua Moncorvo Filho, 410, Butantã, São Paulo - SP, neste ato representada por seu dirigente, o Senhor Claudinei Salomão, CPF nº 092.105.008-90, 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 060.00000158/2025-22, pelo qual o primeiro signatário, doravante designado, simplesmente, Locador, aluga ao segundo signatário, doravante denominado, simplesmente, Locatário, o imóvel situado à Rua Alice Além Saadi, nº665, Bairro Nova Ribeirânia, CEP 14096-570, Ribeirão Preto/SP, Matrícula nº 123.592, para a finalidade exposta no preâmbulo e sob as seguintes cláusulas e condições:



**SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA TÉCNICO-CIENTÍFICA
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO**



CLÁUSULA PRIMEIRA - Prazo de Vigência

O prazo da presente locação é de 60 (sessenta) meses, a começar – após as adequações a serem realizadas pelo proprietário anteriormente a entrega do imóvel – em 01 de dezembro de 2025, e a terminar em 30 de novembro de 2030.

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\$ 41.700,00 (quarenta e um mil e setecentos reais) e será reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar da data da avaliação do imóvel, realizada em 29/05/2025, 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



**SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA TÉCNICO-CIENTÍFICA
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO**



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



**SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA TÉCNICO-CIENTÍFICA
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO**



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 tornado 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



**SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
SUPERINTENDÊNCIA DA POLÍCIA TÉCNICO-CIENTÍFICA
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO**



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



**SECRETARIA
SUPERINTENDÊNCIA
DIVISÃO**

OFICIAL DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 13º SUBDISTRITO BUTANTÃ
Rua Pirajussara, 432 - Butantã - São Paulo - SP - Cep 05501-020 - Tel.: (11) 3092-1188
Oficial: Evandro da Cunha

Reconheço por SEMELHANÇA C/VALOR ECON. as firmas de: DANILLO RIDERI TASHIMA e CLAUDINEI SALOMÃO.

São Paulo, 13 de outubro de 2025.

Em Testemunho da Verdade, Lid. 1176800411434006950421

Seios: 2 Atos: 021AB-0035509

13º SUBDISTRITO DO BUTANTÃ
RUA DO SINALDO - SÃO PAULO - SP
ESCRIVENTE AUTORIZADO

145162
VALOR ECONÔMICO 2
C21021AB0035509

exclusivamente naquela disposição

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Valor do Contrato

O valor total do presente contrato é de R\$ 2.502.000,00 (dois milhões e quinhentos e dois mil reais), devendo a despesa correr à conta do Programa de Trabalho 06183181441740000, Subelemento Econômico 33903991 - 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 4 (quatro) vias de igual teor, por todos assinadas, atendidas as formalidades legais.

São Paulo, 30 de setembro de 2025.

Locador

Locatário

Testemunhas

Arthur Bernardes da Silva
Perito Criminal
Diretor Técnico de Serviço

(Nome e Qualificação – CPF)

CPF: 219.600.458-81

2 - Danilo Tashima CPF: 339.372.428-21

(Nome e Qualificação – CPF)



4º TABELÃO DE NOTAS

Reconheço a firma com valor econômico por semelhança de ARTHUR BERNARDES DA SILVA, do que dou fé.

Ribeirão Preto, 30 de setembro de 2025. Valor recebido R\$ 13,17
161209014220253029 Verifique a autenticidade em www.tabeliao.com.br

113563
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 1
C10857AA0622774

5º TABELÃO DE NOTAS

Reconheço a firma com valor econômico por semelhança de VITORIA BARROS PEREIRA, do que dou fé.

Ribeirão Preto, 30 de setembro de 2025. Valor recebido R\$ 13,17
161209014220253029 Verifique a autenticidade em www.tabeliao.com.br

113647
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 1
C10856AA0397751

5º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto - SP Tabelião: Inez Faleiros Macedo
R. Mariana Junqueira, 494, Centro | CEP: 14015-010 | Tel.: (16) 3611-1190 | contato@quinto.tabeliao.com.br

Reconheço por semelhança a Firma(s) COM VALOR ECONÔMICO de: (1) JOAO CARLOS BASSO

Ribeirão Preto - SP, 02/10/2025. Em test. da Verdade.

PATRICIA GLAUCIA MASSOLA CARABOLANTE - Preposta Escrevente
Valor: R\$ 13,17. Selos(s): C10856AA397751

113647
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 1
C10856AA0397751