

EDITAL Nº 090/2021, **LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA MUDANÇA DO CAPS AD III – JARDIM ÂNGELA (CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL)**

O **CENTRO DE ESTUDOS E PESQUISAS DR. JOÃO AMORIM - CEJAM**, associação privada sem fins lucrativos, qualificada como Organização Social no município de São Paulo, por força do Contrato de Gestão firmado entre este e a Prefeitura do Município de São Paulo e com base em seu Regimento Interno de Compras e Serviços, devidamente reconhecido pela Secretaria Municipal de Saúde – São Paulo, vem, por meio deste, **CONVIDAR** as pessoas físicas ou jurídicas para participar da coleta de preços para locação de imóvel não residencial conforme descritivo do OBJETO e ANEXOS deste Edital:

1. DO OBJETO

1.1 - Constitui objeto deste edital o procedimento de coleta de preços visando a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA MUDANÇA DO CAPS AD III – JARDIM ÂNGELA (CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL)** pertencente ao **CONTRATO DE GESTÃO R 006/2015, com as características descritas na Ficha Técnica anexa.**

2. DOS REQUISITOS PARA A PARTICIPAÇÃO

2.1 - Poderão participar do presente Edital, na condição de proponente, pessoas físicas jurídicas, **que sejam proprietárias de imóveis nas condições descritas na Ficha Técnica anexa.**

2.2 - Não será admitida neste Edital a participação de pessoas físicas ou jurídicas:

- a) em processo de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução, insolvência ou em liquidação;
- b) que estejam impedidas de contratar com a Administração Pública;
- c) que estejam reunidas em consórcio e sejam controladoras coligadas ou subsidiárias entre si;
- d) que não preencham os requisitos técnicos exigíveis para a locação de imóvel objeto deste Edital;
- e) que não seja proprietárias do imóvel ofertado.

Parágrafo Único - A proposta que não estiver devidamente assinada e acompanhada de todos os documentos solicitados neste edital **será considerada inválida.**

2.3 - Os interessados deverão apresentar os seguintes documentos:

Se Pessoa Jurídica:

- Cartão CNPJ;
- Cópia do Comprovante de Endereço;
- Cópia do Contrato Social com últimas alterações devidamente registrado e, no caso de sociedades por ações, atos constitutivos acompanhados de documentos de eleição de seus administradores;
- Certificado de opção ao Simples (se for o caso);
- Certidão de Falência e recuperação Judicial;
- Certificado de Regularidade do FGTS – CRF (site da Caixa Econômica Federal);
- Certidão Negativa de Tributos Federais (site da Receita Federal);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- Prova de Regularidade com as fazendas federal, estadual e municipal (CADIN);
- Cadastro de Contribuintes Mobiliários – CCM;
- Certidão atualizada de matrícula do imóvel comprovando sua propriedade e localização, expedida nos últimos 30 (trinta) dias ou Escritura o Imóvel ofertado comprovando sua propriedade e localização;
- Laudo Técnico assinado por avaliador, contendo fotos e descrição atualizada do estado do imóvel locado;
- Projeto com área construída regularizada na prefeitura (se houver);
- Certidão de Quitação do IPTU, contas de água e luz do Imóvel;
- Telefone para contato e autorização para visitação do imóvel;

Se Pessoa Física:

- Certidão atualizada de matrícula do imóvel comprovando sua propriedade e localização, expedida nos últimos 30 (trinta) dias ou Escritura o Imóvel ofertado comprovando sua propriedade e localização;
- Laudo Técnico assinado por avaliador, contendo fotos e descrição atualizada do estado do imóvel locado;
- Projeto com área construída regularizada na prefeitura;
- Certidão de Quitação do IPTU, contas de água e luz do Imóvel;
- Telefone para contato e autorização para visitação do imóvel;

- Comprovante de endereço dos Proprietários;

3. DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DE ATENDIMENTO E DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

3.1 - O imóvel ofertado pelo **LOCADOR** deverá atender a todas as necessidades descritas neste Edital e seus anexos – **FICHA TÉCNICA E CONTRATO DE LOCAÇÃO**;

Parágrafo Único: A apresentação de Proposta está condicionada ao aceite de todas obrigações e condições estabelecidas neste Edital e seus anexos, não podendo posteriormente as partes alegarem desconhecimento das Cláusulas Contratuais.

4. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

4.1 - A proposta deverá ser apresentada, obrigatoriamente, em **uma via**, preferencialmente digitada em computador, sem emendas, ressalvas, rasuras ou entrelinhas em suas partes essenciais, redigida com clareza em língua portuguesa, salvo, quanto a expressões técnicas de uso corrente, devidamente **datada e assinada** pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal;

4.2 - A proposta deverá conter a especificação técnica detalhada do imóvel a ser ofertado, com fotos e laudo técnico, bem como do valor mensal, bruto e fixo da Locação. O valor da Locação não poderá exceder **0,8% do valor venal do Imóvel Locado, nos termos do art. 1º da Portaria Intersecretarial SF/SMG nº 15, de 23 de outubro de 2017.**

4.3 - Nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na locação;

4.4 - O prazo de validade da proposta não será inferior a **120 (cento e vinte) dias**, a contar da data de sua apresentação.

Parágrafo Único - A pessoa física ou jurídica candidata deverá arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta.

5. DO ENVELOPE

5.1 - A proposta comercial e os documentos de habilitação deverão ser apresentados em envelopes separados (envelope nº 01 e envelope nº 02), devidamente lacrados e rubricados, no endereço e prazo indicados no item 7 deste Edital e deverão conter, em sua face externa, o seguinte texto:

ENVELOPE 01 – PROPOSTA COMERCIAL

Ao

CENTRO DE ESTUDOS E PESQUISAS DR. JOÃO AMORIM

EDITAL Nº 090/2021

INTERESSADO:

CNPJ:

ENVELOPE 02 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

Ao

CENTRO DE ESTUDOS E PESQUISAS DR. JOÃO AMORIM

EDITAL Nº 090/2021

INTERESSADO:

CNPJ:

6. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS SOBRE O PRESENTE EDITAL

6.1 Os interessados, que necessitem de informações e esclarecimentos complementares, deverão solicitá-los por escrito à Coordenação de Logística por meio do endereço eletrônico recursos.adm@cejam.org.br até dois dias anteriores à data prevista para a entrega das propostas.

6.2 Nos pedidos de informações e esclarecimentos complementares, os interessados deverão identificar-se (nome), indicando endereço completo, telefone e e-mail para contato.

6.3 Em não sendo formulados pedidos de informações e esclarecimentos complementares, estará caracterizada presunção absoluta de que os elementos fornecidos no EDITAL são suficientemente claros e precisos para todos os atos a se cumprirem no âmbito do procedimento de Coleta de Preços para esta locação, de maneira que não se admitirão alegações posteriores sobre obscuridades ou contradições deste EDITAL, cujos termos terão sido aceitos integral e incondicionalmente pelas empresas interessadas.

7. DO RECEBIMENTO DA PROPOSTA, ABERTURA DOS ENVELOPES E DO JULGAMENTO.

7.1 - O envelope contendo toda a documentação exigida e respectiva proposta assinada, contendo a descrição do imóvel a ser ofertado deverá ser entregue até **o dia 09/10/2021, devidamente lacrado e rubricado no fecho, na Rua Dr. Lund, 41 - 5º andar - Liberdade - São Paulo/SP – CEP 01513-020. É vedada a remessa de proposta e documentos via e-mail.**

7.2 - Os envelopes serão abertos pela Comissão de Seleção de Fornecedores instituída por esta Organização no dia útil subsequente à data final para a entrega das propostas, que verificará a existência e regularidade da documentação e conformidade das propostas com os requisitos estabelecidos neste Edital.

7.3 - Será desclassificado o proponente que não apresentar a documentação exigida, estiver com a documentação irregular e/ou apresentar proposta sem assinatura e/ou em discordância com o exigido no presente Edital.

7.4 - Não será aceita a proposta cujo preço seja manifestamente inexequível. Considera-se inexequível a proposta que, comprovadamente, for insuficiente para a cobertura dos custos da contratação, apresente preços globais ou unitários simbólicos, irrisórios ou de valor zero, incompatíveis com os preços dos insumos e salários de mercado acrescido dos respectivos encargos.

7.5 - As propostas serão examinadas pela Comissão de Seleção de Fornecedores instituída pelo CEJAM, verificando as especificações solicitadas, a adequabilidade e exequibilidade de cada uma delas, quanto ao objeto, decidindo motivadamente a respeito, conforme definido neste edital e seus anexos.

8. DA CONTRATAÇÃO

8.1 - A contratação será efetivada mediante o atendimento do disposto neste edital e anexos, mediante visita ao Imóvel ofertado e após a comprovação dos requisitos técnicos indispensáveis à locação do imóvel;

8.2 - O contrato deverá ser assinado pelo **LOCADOR**, no prazo máximo de **30 (trinta) dias corridos**, contados a partir da comunicação formal do resultado do Chamamento, podendo ser prorrogado pelo **LOCATÁRIO**, mediante justificativa.

8.3 - O contrato terá a vigência de XXX dias, a partir da data da assinatura;

8.4 - Expirado o prazo fixado no **item 8.2**, o **LOCATÁRIO** poderá revogar o procedimento, convocando a próxima empresa.

9. DOS ANEXOS

9.1 - Os seguintes anexos são parte integrante deste edital:

ANEXO I - FICHA TÉCNICA;

ANEXO II - MINUTA DO CONTRATO.

São Paulo, 04 de Outubro de 2021

CENTRO DE ESTUDOS E PESQUISAS DR. JOÃO AMORIM - CEJAM

Publicado em 04/10/2021

ANEXO I - FICHA TÉCNICA

O projeto básico para atender a demanda do serviço contempla o programa de uso, as características do imóvel e sua localização.

I- PROGRAMA DE USO

INSTALAÇÃO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIALCAPS AD III – JARDIM ÂNGELA

ITEM	AMBIENTE	QUANT. AMBIENTES (ESTIMATIVA)	ÁREA M ²
01	Dormitórios*	Mínimo de 04 quartos – que acomodem 3 camas	14
02	Cozinha	01	16
03	Sala de convivência/ TV	01	65
04	Consultório médico	03	7,50
05	Sala para atendimento multiprofissional	03	24
06	Farmácia	01	18
07	Sala p/ Almojarifado	01	5
08	Sala Enfermagem	01	6
09	Sala de Medicação	01	5,50
10	Sala de Observação	01	8,50
11	Sala de Atividade Multifuncional	04	24
12	DML	01	2
13	Sanitários para uso geral	Mínimo de 04 banheiros	4,8
14	Sanitários para dormitório	Mínimo de 04 banheiros	3,6
15	Recepção	01	30
16	SAP	01	10
17	Sala Gerência	01	5
18	Sala Administração	01	22
19	Sala de Reunião	01	20
20	Sala de Arquivo	01	5
21	Rouparia	01	4
22	Expurgo	01	6

23	Esterilização	01	5
24	Vaga de Ambulância	01	
25	Vaga para pessoas portadoras de deficiência física	01	21
26	Vaga para pessoas idosas	01	6
27	Posto para Vigilantes	01	5
28	Vestiário para funcionarios	02	12
TOTAL		28	

- Se o Imóvel foi de 02 (dois) pavimentos ou mais, deverá ter um consultório, quarto e uma banheiro (próximos) localizados no térreo.
- Em edifícios de uso público destinado ao uso coletivo, deve possuir acessibilidade a fim de garantir acesso adequado as pessoas portadoras de deficiência.

II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

CARACTERÍSTICAS		
NECESSIDADES	EXIGÊNCIAS	JUSTIFICATIVA
Características do imóvel	Edifício Residencial/comercial	Unidade com demanda de área residencial ou comercial, considerando a quantidade de dormitórios e salas para atender ao serviço.
	Área útil	A área útil do imóvel deverá ter capacidade para implantação de todos os ambientes listados no programa de uso do serviço, considerando a capacidade máxima de pessoas que circularão no imóvel.
	Vagas de garagem	Mínimo de 03 (uma) vagas para Ambulância; Idoso; Pessoas portadoras de deficiência física
	Tipo de serviço a ser executado no Imóvel	Atender pessoas em todas as faixas etárias, especializado em transtornos pelo uso de álcool e outras drogas.
	Número de pessoas que circularão no imóvel	Fixo: 52 pessoas Flutuante: 500 Pessoas
	Segurança	O imóvel deverá possuir muro alto que impeça a visibilidade da parte externa para área interna da casa.
	Desocupado ou com possibilidade de ocupação no ato da assinatura do Contrato.	Exigência legal. Após assinatura e publicação do contrato, o imóvel tem que estar desocupado e disponível para ocupação.
	Rede Elétrica	A rede elétrica deverá ser trifásica, com capacidade para atender a instalação de aparelhos de ar condicionados <i>splits</i> a serem instalados no imóvel, de acordo com o programa de uso.
	Proprietário e Imóvel sem débitos com a União, Estados e Municípios.	Exigência legal
Restrições	Imóvel	O imóvel não poderá ter seu interior exposto para via urbana. O imóvel não poderá ter muros baixos ou gradil no seu entorno, que exponha o imóvel para as vias urbanas.

III – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO		
ITEM	EXIGÊNCIAS	JUSTIFICATIVA
3	No município de São Paulo, no bairro próximo do atual CAPS	No município de São Paulo, no bairro Riviera Paulista, visando facilitar o acesso da equipe técnica, funcionários e prestadores de serviço que atuam no CAPS. Essas especificações da localidade também favorecem a adequada manutenção do imóvel ao viabilizar seu acesso rápido pelos funcionários, localizada.

RESUMO DO PROGRAMA

RESUMO			
UNIDADE	QUANTIDADE E DE AMBIENTES (ESTIMADO)	QUANT. DE VAGA DE CARRO	OBSERVAÇÕES
CAPS III ADULTO – JARDIM ANGELA	28	3	O imóvel ofertado deverá atender a demanda do Projeto Básico.

ANEXO II - MINUTA DO CONTRATO

QUADRO RESUMO

CONTRATO N.º XXXX/2021	
LOCADOR	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LOCATÁRIO	CENTRO DE ESTUDOS E PESQUISAS DR. JOÃO AMORIM - CEJAM
OBJETO	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL
SOLICITANTE	COORDENAÇÃO TÉCNICA REGIONAL CONTRATO DE GESTÃO Nº R 006/2015 - SÃO PAULO/SP
IMÓVEL	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
FIM OU DESTINO	FINS ASSISTENCIAIS - ÁREA DE SAÚDE – CAPS AD III – JARDIM ÂNGELA (CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL)
VIGÊNCIA	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
VALOR MENSAL (BRUTO)	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DATA DO PAGAMENTO	DIA 10 (DEZ) DE CADA MÊS
REAJUSTE	ANUAL – MEDIANTE ACORDO ENTRE AS PARTES COM LIMITAÇÃO DE 0,8% DO VALOR VENAL DO IMÓVEL

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes, abaixo assinadas, a saber:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, brasileiro(a), casado(a), residente e domiciliado na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, portador(a) do RG nº XXXXXXXXX e inscrito(a) no CPF/MF sob o nº XXXXXXXXX, doravante denominado **LOCADOR**; e

CENTRO DE ESTUDOS E PESQUISAS DR. JOÃO AMORIM - CEJAM, doravante denominado **LOCATÁRIO**, associação sem fins lucrativos, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Lund, 41 - 07º ao 09º andares - Liberdade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 66.518.267/XXX-XX, neste ato representado por seu Gerente Executivo, **JOÃO FRANCISCO ROMANO**, brasileiro, divorciado, inscrito no RG sob o nº 18.347.866 e no CPF/MF sob o nº 125.109.338-84, residente e domiciliado nesta Capital, doravante denominado **LOCATÁRIO**.

Denominando-se, **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, conjuntamente, como **“PARTES”**;

CONSIDERANDO QUE o **LOCADOR** é legítimo proprietário e possuidor do imóvel localizado na
XX.

CONSIDERANDO QUE o **LOCADOR** deseja locar o **Imóvel** para fins não residenciais, nos termos do ANEXO I.

CONSIDERANDO QUE o **LOCATÁRIO** é uma entidade filantrópica devidamente registrada junto aos órgãos competentes e que atua na área de suporte e assistência à saúde, em conformidade com seu estatuto social e nos termos do **Contrato de Gestão nº R 006/2015, (“Contrato de Gestão”)**, firmando com a Prefeitura do Município de São Paulo;

CONSIDERANDO QUE o **LOCATÁRIO** necessita locar imóvel para dar continuidade aos Centro de Atenção Psicossocial (CAPS AD) III JARDIM ÂNGELA, vinculada à Prefeitura do Município de São Paulo, sob sua administração, em virtude do

CONSIDERANDO QUE LOCADOR e **LOCATÁRIO**, espontaneamente e de forma livre e desimpedida, passaram a manter entendimentos entre si no sentido de estabelecer uma relação comercial;

Têm entre si, de acordo com a Lei n.º 8.245/91 (Lei de Locações) e, subsidiariamente, com a Lei nº 10.406/02 (Código Civil), justo e contratado o presente **Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial (“Contrato”)**, mediante as cláusulas que se seguem.

DO OBJETO

Cláusula Primeira - O presente **Contrato** tem por objeto a Locação de Imóvel, para fins não residenciais, pelo **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**, em caráter exclusivo e pelo prazo e condições abaixo descritas, com a finalidade de instalação do **CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL – CAPS AD III JARDIM ÂNGELA**, que será gerida e administrada pelo **LOCATÁRIO**, em virtude do **Contrato de Gestão nº R 006/2015**.

ENDEREÇO: XXXXXXXXXXXXX, BAIRRO – CEP - SÃO PAULO/SP.

DAS OBRIGAÇÕES

Cláusula Segunda - As **PARTES**, neste ato, obrigam-se mutuamente, de pleno direito, nos termos abaixo relacionados e declaram seu compromisso em observar, em tudo que se refira a esta relação negocial, o disposto neste **Contrato**.

OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Cláusula Terceira - O **LOCADOR**, neste ato, transfere a posse direta do **Imóvel** e todos os direitos a ela inerentes, de forma livre e desimpedida, prevalecendo este **Contrato** sobre todo e qualquer outro acordo e/ou cessão superveniente.

Cláusula Quarta - O **LOCADOR** autoriza o **LOCATÁRIO** a realizar benfeitorias de qualquer natureza, desde que obedecidas às posturas municipais, com exceção das estruturais, que deverão ser expressamente autorizadas pelo **LOCADOR**. Todas as benfeitorias serão automaticamente incorporadas ao imóvel sem direito à indenização por qualquer das partes ou retenção pelo **LOCATÁRIO**. As despesas com as benfeitorias a serem realizadas para adequação do imóvel aos serviços de saúde serão custeados integralmente pelo **LOCATÁRIO**.

Cláusula Quinta - É de responsabilidade do **LOCADOR** a resposta e a adoção das providências necessárias a fim de prestar esclarecimentos, apresentar defesas, impugnações e arcar com quaisquer ônus referentes a qualquer órgão do poder público, inclusive da Prefeitura Municipal de São Paulo, cujo objeto seja a regularidade do **Imóvel** e desde que as exigências dos órgãos competentes não decorram da atividade específica do **LOCATÁRIO** ou de condições específicas de sua habitação, as quais deverão ser satisfeitas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que tratem de segurança do imóvel, de requisitos dos órgãos de vigilância sanitária ou de requisitos exigidos pelos demais órgãos que regulem a atividade desempenhada pelo **LOCATÁRIO**.

Cláusula Sexta - O **LOCADOR** autoriza o **LOCATÁRIO** a alterar, no que for necessário, a fachada do **Imóvel**, bem como de áreas internas, cômodos e edículas, a fim de adequá-lo à prestação de serviços médicos, bem como eventuais alterações necessárias à indicação da presença de uma **UBS** no **Imóvel**, tais como: logotipos, insígnias, sinais de propaganda e indicativos, com o uso de placas, totens, iluminação e outros meios, de acordo com as regras de identificação visual definidas pela Prefeitura

do Município de São Paulo e com a legislação vigente, ficando responsável o **LOCATÁRIO** por qualquer obra ou alteração vedada pelo ordenamento jurídico em vigor.

OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Cláusula Sétima - Além do **Pagamento**, são de responsabilidade do **LOCATÁRIO** todas as tarifas pelo uso de serviços público, tais como: tarifa de uso de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, transmissão de dados e toda e qualquer utilidade e/ou facilidade que vier a ser disponibilizada, em razão do surgimento de novas tecnologias e formas de serviços, e que o **LOCATÁRIO** considerar útil ao funcionamento da **UBS**.

Parágrafo Único - Os tributos municipais decorrentes da posse do **Imóvel** correrão por conta do **LOCATÁRIO**.

Cláusula Oitava - Dentro de **30 (trinta) dias**, contados a partir do início da vigência deste contrato, o **LOCATÁRIO** providenciará a solicitação de ligação e/ou transferência das ligações de água e eletricidade do **Imóvel** para o seu nome.

Cláusula Nona - O **LOCATÁRIO** segurará o **Imóvel** contrafogo, danos causados pelo **LOCATÁRIO** durante o uso regular do **Imóvel** e por terceiros, limitados ao valor segurado, e por Responsabilidade Civil, resguardando o **LOCADOR**, de acordo com a finalidade e nos limites expressos neste **Contrato** ("**Seguro**"), tendo como beneficiário o **LOCADOR**.

Parágrafo Único - A apólice do **Seguro** será apresentada pelo **LOCATÁRIO** no prazo de **90 (noventa) dias** após a assinatura deste **Contrato**, integrando-se a ele, compondo seu **Anexo**.

Cláusula Décima - O **LOCATÁRIO** deverá entregar ao **LOCADOR**, em tempo hábil, os respectivos avisos, lançamentos e/ou quaisquer comunicações dos poderes públicos ou entidades respectivas que lhe forem entregues e sejam relativas ao **Imóvel**, a fim de que o **LOCADOR** adote as providências necessárias, dentro do prazo de vencimento ou resposta, zelando para que não haja a incidências de multa e/outras penalidades em virtude de atraso ou da não adoção das medidas necessárias, sob pena de responder pelos prejuízos que causar sua desídia, independentemente de qualquer outra compensação que neste contrato se estipula para fim geral ou especial.

Cláusula Décima Primeira - Com exceção das obras que importem na segurança do imóvel, todas as demais, inclusive consertos e reposições, serão de responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

Parágrafo Único - O **LOCATÁRIO** se obriga a conservar o **Imóvel**, seus acessórios e pertences, sempre em perfeitas condições de uso, higiene e limpeza, assim como o recebe.

Cláusula Décima Segunda - O **LOCATÁRIO** obriga-se a satisfazer às suas custas e sem direito a qualquer indenização pelo **LOCADOR**, todas as intimações dos poderes públicos a que der causa.

Cláusula Décima Terceira - O **LOCATÁRIO** não poderá sublocar o imóvel, no todo ou em parte, cedê-lo a terceiros a qualquer título, transferir, ceder ou sub-rogar o **Contrato**, salvo em caso de expressa determinação legal.

Parágrafo Único - O **LOCATÁRIO** não poderá dar destinação diversa de uso e/ou finalidade ao **Imóvel** sem a prévia anuência, por escrito, do **LOCADOR**.

Cláusula Décima Quarta - O **LOCATÁRIO** deverá apresentar ao **LOCADOR** os comprovantes de pagamento das contas de água, luz e tributos, devidamente quitados, sempre que solicitado.

Cláusula Décima Quinta - Ao fim do prazo de vigência deste **Contrato**, não havendo renovação, o **LOCATÁRIO** deverá restituir a posse do **Imóvel** ao **LOCADOR**, livre e desembaraçado de pessoas e coisas, exibindo os comprovantes de quitação das contas de água, luz e IPTU.

DO PAGAMENTO

Cláusula Décima Sexta - O **LOCATÁRIO** pagará mensalmente, a título de aluguel, ao **LOCADOR**, o valor mensal bruto de **R\$ XXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)**

Cláusula Décima Sétima - O **Pagamento**, acrescido de eventuais encargos, deverá ser pago pelo **LOCATÁRIO** em todo o dia **10 (dez)** de cada mês, mediante depósito bancário, na seguinte conta: **Banco: XXXXXXXXX, Agência n.º XXXX, Conta Corrente nº XXXXXXXXX, de titularidade do LOCADOR.**

Parágrafo 1º - O **Pagamento** está sujeito à incidência de impostos e o **LOCATÁRIO**, de acordo com as determinações da legislação, realizará as retenções e descontos necessários.

Parágrafo 2º - A falta do **Pagamento**, dentro do prazo estipulado, constituirá, por si só, o **LOCATÁRIO** em mora, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação.

Cláusula Décima Oitava - Todos os valores que forem devidos em razão deste **Contrato** e que não forem pagos até seu exato vencimento, sofrerão a aplicação de multa de 2% (dois por cento), juros moratórios “*pro rata die*” de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária e, quando aplicável, a responsabilidade pelo pagamento de honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento).

DO PRAZO

Cláusula Décima Nona - O prazo da locação do **Imóvel** é de **XXXXXXXXXX**, com início em **XXXXXXXXXX**

Parágrafo Único - Caso haja interesse na continuidade da locação, o **LOCATÁRIO** deverá comunicar o **LOCADOR**, por escrito, no prazo de até **30 (trinta) dias** do termo final do **Contrato**, a fim de que se proceda ao seu aditamento ou à celebração de um novo contrato.

DA VIGÊNCIA

Cláusula Vigésima - As **PARTES** declaram, de forma livre e desimpedida, que desejam, expressamente, que a vigência deste **Contrato** seja respeitada mesmo que o **Imóvel** seja, a qualquer título, alienado, sub-rogando-se o adquirente na qualidade de **Locador**, independentemente de anuência prévia.

Parágrafo Único - O **LOCATÁRIO** poderá levar o presente **Contrato** a registro no competente Registro de Imóveis, nos termos da legislação vigente.

DO REAJUSTE

Cláusula Vigésima Primeira - O valor do aluguel mensal será reajustado anualmente, considerando o acordo entre as partes, respeitando os termos da Portaria Intersecretarial nº 15 de 23/10/2017, onde o valor reajustado não poderá ultrapassar 0,8% do valor venal de referência do imóvel locado.

DAS PENALIDADES

Cláusula Vigésima Segunda - Fica expressamente estipulada e convencionada multa no valor correspondente a 03 (três) aluguéis mensais vigentes ("**Multa**"), que será aplicada no caso de infração do disposto neste **Contrato**, no todo ou em parte.

Parágrafo Único - A **Multa** vigorará e poderá ser aplicada em iguais condições, a ambas as partes, em decorrências das consequências da infração ao **Contrato**, ainda que ultrapassado o prazo de sua vigência.

DA VISTORIA

Cláusula Vigésima Terceira - O **LOCADOR** poderá inspecionar ou vistoriar o **Imóvel**, mediante prévia comunicação, pessoalmente ou por procurador ou representante legal, desde que tal ato não interfira na prestação de serviços ali realizada.

Cláusula Vigésima Quarta - Ao final do presente **Contrato**, por ocasião da entrega e devolução do **Imóvel** ao **LOCADOR**, será realizada uma vistoria, cujo relatório será anexado ao termo de entrega das chaves e firmado pelas **Partes**.

DA RESCISÃO

Cláusula Vigésima Quinta - O **LOCADOR** declara estar ciente e concorde de que a vigência do presente **Contrato** está atrelada também à vigência do **Contrato de Gestão nº R 006/2015**.

Parágrafo 1º - A Rescisão do **Contrato de Gestão** ensejará à imediata rescisão deste **Contrato**, ficando o **LOCATÁRIO** isento do pagamento de multas, encargos e/ou quaisquer outras penalidades aplicáveis.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula Vigésima Sexta - Qualquer tolerância das **Partes** quanto a atrasos no **Pagamento** ou quaisquer outros encargos, violações contratuais, descumprimentos de prazo e/ou qualquer obrigação se dará por mera liberalidade, não constituindo ou acarretando modificação ou novação contratual.

Cláusula Vigésima Sétima - Na hipótese de desapropriação do móvel locado, ficarão as **Partes** desobrigadas em relação a este **Contrato**, ressalvados, no entanto, os direitos decorrentes dos atos praticados até o tempo da efetivação do ato expropriatório emanado do poder expropriante.

Cláusula Vigésima Oitava - Nenhuma intimação dos poderes públicos será motivo para a rescisão deste **Contrato**, salvo prévia vistoria judicial que comprove estar o **Imóvel** ameaçado de ruir ou exposto a iminente perigo, ou qualquer outra situação que comprovadamente comprometa sua integridade estrutural.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Cláusula Vigésima Nona - Na hipótese de eventual interesse do **LOCADOR** em vender o **Imóvel**, o **LOCATÁRIO** expressamente, terá direito de preferência na aquisição, em iguais condições com terceiros, desde que manifeste seu interesse dentro do prazo legal, após a devida notificação.

DO FORO

Cláusula Trigésima - Na ocorrência de quaisquer controvérsias decorrentes ou relacionadas a este **Contrato**, as **partes** se comprometem a envidar seus melhores esforços para dirimi-las amigavelmente, por meio de negociações diretas mantidas em boa-fé, em atenção aos princípios que o regem.

Parágrafo Único - Na impossibilidade da resolução amigável das eventuais controvérsias, as **partes** elegem o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual forma e teor, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, XX de XXXXX de 2021.

LOCADOR:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOCATÁRIO:

JOÃO FRANCISCO ROMANO
CENTRO DE ESTUDOS E PESQUISAS DR. JOÃO AMORIM - CEJAM