

EDITAL Nº 091/2021, LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA MUDANÇA DO AMA ESPECIALIDADES CAPÃO REDONDO.

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 AMA ESPECIALIDADES CAPÃO REDONDO** 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 **091/2021**
INTERESSADO: _____ CNPJ: _____

ENVELOPE 02 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

Ao
CENTRO DE ESTUDOS E PESQUISAS DR. JOÃO AMORIM
EDITAL Nº **091/2021**
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 07/12/2021, 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 60 (sessenta meses) 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, 30 de novembro de 2021

CENTRO DE ESTUDOS E PESQUISAS DR. JOÃO AMORIM - CEJAM

Publicado em 30/11/2021

FICHA TÉCNICA

AMA ESPECIALIDADES CAPÃO REDONDO

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

Item	AMBIENTE	Quant. Ambientes (Existente)	Área M ²
1	Consultório	13	9
2	Consultório com banheiro	2	14
3	Sala de gesso	1	8
4	Curativo	1	11
5	Assistente Social	2	12
6	SAP	1	23
7	Regulação	1	11
8	DML	1	9
9	Pôs Consulta	1	19
10	Farmácia	1	9
11	Sala de espera Raio-x	1	30
12	Sala de espera Recepção	1	35
13	Sala de Espera consultórios	1	30
14	Gerencia	1	6
15	Administração	1	22
16	Supervisão	1	11
17	Reunião	1	13
18	Abrigo de Lixo	1	18
19	Área prevista para o CEO	1	250
20	Copa	1	8
21	Vestiário Feminino	1	6
22	Vestiário Mas	1	6
23	WC Masculino	1	9
24	WC Feminino	1	9
25	WC Masculino	1	3
26	WC Feminino	1	3
27	Área de circulação	1	190
28	WC PNE	1	6

ÁREA ÚTIL TOTAL: 914M²

II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Características		
Necessidades	Exigências	Justificativas
Características do Imóvel	Edifício Comercial	Unidade com demanda de área residencial ou comercial, considerando salas para atender o serviço.
	Área Útil	1200 M ² ; A área útil do imóvel deverá ter capacidade para implantação de todos os serviços listados
	Acessibilidade	Em edifícios de uso público destinado ao uso coletivo, deve possuir acessibilidade a fim de garantir acesso adequado às pessoas portadoras de deficiência.
	Vagas	Mínimo 3 vagas Ambulância; Idoso; Pessoas portadoras de deficiência física
	Tipo de Serviço a ser executado no imóvel	Atender pessoas em todas as faixas etárias
	Desocupado ou com possibilidade de ocupação no ato da assinatura do contrato	Exigência legal, após a assinatura e publicação do contrato, o imóvel tem que estar desocupado e disponível para a ocupação.
	Rede elétrica	Entrada de 220kva;
	Proprietário e imóvel sem débitos com a união, Estados e Municípios.	Exigência Legal

III – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Localização		
Item	Exigências	Justificativa
1	No Município de São Paulo, Bairro Capão Redondo próximo ao Ama Especialidades Capão Redondo.	No Município de São Paulo, no bairro Capão Redondo visando facilitar o acesso da equipe técnica, funcionários e prestadores de serviço que atuam no AMA Especialidades. Essas especificações da localidade também favorecem a adequada manutenção do imóvel e a viabilizar seu acesso rápido pelos funcionários.

IV – RESUMO

Resumo				
Unidade	Área M ²	Quantidade de Ambientes	Quantidade de vagas	Observações
AMA Especialidades Capão Redondo	1200	41	3	O imóvel ofertado deverá atender a demanda do projeto básico

ANEXO II - MINUTA DO CONTRATO

CONTRATO N.º XXXX/2021	
LOCADOR	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
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	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
FIM OU DESTINO	FINS ASSISTENCIAIS - ÁREA DE SAÚDE – CAPS AD III – JARDIM ÂNGELA (CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL)
VIGÊNCIA	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
VALOR MENSAL (BRUTO)	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
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:

- (i) **XXXXXXXXXX**, brasileiro, casado, empresário comercial, inscrito na cédula de identidade RG sob o nº XXXXXXXXX SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº XXXXXXXXX e sua esposa **XXXXXXXXXXXX**, brasileira, empresária, inscrita na cédula de identidade RG sob o nº 5.816.805 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº XXXXXXXXX, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, doravante denominado(a) **“LOCADORA”**; e
- (ii) **CENTRO DE ESTUDOS E PESQUISAS DR. JOÃO AMORIM – CEJAM**, associação privada sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 66.518.267/0002-64, com sede na Rua Dr. Lund, 41 – Liberdade – CEP 01513-020 – São Paulo/SP, neste ato representado pelo seu Gerente Executivo, Sr. **JOÃO FRANCISCO ROMANO**, brasileiro, divorciado, inscrito na cédula de identidade 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, **LOCADORA** e **LOCATÁRIO**, conjuntamente, como **“PARTES”**;

CONSIDERANDO QUE, a **LOCADORA** é legítima proprietária e possuidora do imóvel localizado na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, com a Área constituída XXXXXXXX, Terreno XXXXXXXX e

XXXXXXXXXXXXXXXXX registrado junto ao XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, matrícula 59.109, e inscrito na PMSP sob o contribuinte nº XXX.XXX.XXX-X;

CONSIDERANDO QUE, o **LOCATÁRIO** deseja locar o **imóvel** para fins não residenciais;

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 R 006/2015**, firmado com a Prefeitura do Município de São Paulo;

CONSIDERANDO QUE, o **LOCATÁRIO**, espontaneamente e de forma livre e desimpedida, passaram a manter entendimento entre si no sentido de estabelecer uma relação negocial;

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

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

- 1.1 O presente contrato tem por objeto a Locação do Imóvel, para fins não residenciais, pela **LOCADORA** ao **LOCATÁRIO**, em caráter exclusivo e pelo prazo e condições abaixo descrita, com a finalidade de instalação da **AMA ESPECIALIDADE CAPÃO REDONDO**, que será gerida e administrada pelo **LOCATÁRIO**, em virtude do **CONTRATO E GESTÃO R 006/2015 – SÃO PAULO**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES

- 2.1 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, o disposto neste Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

- 3.1 A **LOCADORA**, 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.
- 3.2 A **LOCADORA** 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**.

PARÁGRAFO ÚNICO: Caso o **LOCATÁRIO** realize benfeitorias nas exceções descritas no *caput* desta cláusula sem a autorização prévia e expressa da **LOCADORA** e, no momento da

restituição do imóvel, convier a **LOCADORA** que tudo seja resposto no anterior estado com a remoção de tais benfeitorias, caberá ao **LOCATÁRIO** fazer a reposição por sua conta, responsabilizando-se por aluguéis, tributos e encargos que recaiam sobre o imóvel até a conclusão da obra.

3.3 É de responsabilidade da **LOCADORA** 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**.

3.4 A **LOCADORA** 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.

CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

4.1 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**.

PARAGRAFO ÚNICO: Os tributos municipais decorrentes da posse do **Imóvel** correrão por conta do **LOCATÁRIO**.

4.2 Comprometer-se-á o **LOCATÁRIO** a contratar empresa seguradora idônea, para fazer contrato contra incêndio e outros danos. Tal contrato deverá ter a *vênia* da **LOCADORA**, salientando que o mesmo terá como base, no mínimo 2 (duas) vezes o Valor Venal de Referência. O contrato de seguro terá vigência enquanto perdurar a locação, incluindo-se eventuais, renovações, sempre utilizando no mínimo 2 (duas) vezes o Valor Venal de Referência, possuindo como beneficiária a **LOCADORA**, no que concerne ao imóvel e seus acessórios, e o próprio **LOCATÁRIO** quanto aos bens exclusivamente de sua propriedade.

PARAGRAFO PRIMEIRO: A apólice do **Seguro** será apresentada pelo **LOCATÁRIO** no prazo de **60 (sessenta) dias** após a assinatura deste **Contrato**, inteirando-se a ele, compondo seu **Anexo**. Não o fazendo, configura-se infração contratual e ficando facultado a **LOCADORA** em considerar o presente contrato rescindido de pleno direito, sem prejuízo das sanções contratuais.

PARAGRAFO SEGUNDO: Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do **LOCATÁRIO**, obrigará ao pagamento acrescido de todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado em que encontrou. O pagamento de

aludida despesa não é excludente da multa prevista na Cláusula Vigésima Segunda e Vigésima Sexta que também é devida.

4.3 O **LOCATÁRIO** deverá entregar a **LOCADORA** 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 a **LOCADORA** 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.

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

PARAGRAFO 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.

4.5 O **LOCATÁRIO** obriga-se a satisfazer às suas custas e sem direito a qualquer indenização pela **LOCADORA**, todas as intimações dos poderes públicos a que der causa.

4.6 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.

PARAGRAFO ÚNICO: O **LOCATÁRIO** não poderá dar destinação diversa de uso e/ou finalidade ao **Imóvel** sem a prévia anuência, por escrito, da **LOCADORA**, sob pena de rescisão contratual.

4.7 O **LOCATÁRIO** deverá apresentar a **LOCADORA** os comprovantes de pagamento das contas de água, luz e tributos, devidamente quitados, sempre que solicitado.

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

PARAGRAFO ÚNICO: Pactuam também que findo o contrato de locação, seja por qual motivo for, o **LOCATÁRIO** é obrigado, como condição de aceitabilidade de devolução do imóvel locado, a tomar as providências para realizar o devido corte no fornecimento de água e luz junto a Enel/ Sabesp ou na falta desta outra companhia que for responsável pelo fornecimento de energia/água, devendo apresentar além do protocolo de solicitação a prova de conta inativa, sob pena de descumprimento de cláusula contratual.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

5.1 O **LOCATÁRIO** pagará mensalmente, a título e aluguel a **LOCADORA**, o valor mensal bruto de **R\$ XX.XX (XXXX) todo dia 10 (dez)** de cada mês subsequente, sem nenhum prazo de carência.

5.2 O pagamento do aluguel dar-se-á mediante depósito bancário na seguinte conta: Banco XXXX (XXXXX), Agência nº XXXXX, Conta Corrente nº XXXXX, de titularidade dos **LOCADORES**.

5.3 O pagamento, acrescido de eventuais encargos, deverá ser pago pelo **LOCATÁRIO** em todo dia 10 (dez) de cada mês, na conta prevista no item 5.2.

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

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

5.4 O **LOCATÁRIO** não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada, fica obrigado a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato até 10 (dez) dias de atraso, na hipótese de atraso superior a 30 (trinta) dias, será incluído os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária está calculada com base no IPCA, cuja data base para cálculo é a mesma data do vencimento não pago da obrigação do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA SEXTA – DO PRAZO/VIGÊNCIA DO IMÓVEL

6.1 O prazo de locação do Imóvel é de 60 (sessenta) meses, com início em **XX/XX/XXXX**.

PARAGRAFO ÚNICO: Caso haja interesse na continuidade da locação, o **LOCATÁRIO** deverá comunicar a **LOCADORA**, 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.

6.2 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.

PARAGRAFO ÚNICO: O **LOCATÁRIO** poderá levar o presente **Contrato** a registro no competente Registro de Imóveis, nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE

7.1 Fica aqui desde já consignado que as demais correções serão anuais, pela variação positiva do IPCA sendo aplicada após decorridos 12 (doze) meses retroativamente a contar de 01/11/2021, considerando o mês base novembro de 2021 com vencimento previsto em dezembro de 2022, calculada com base na variação positiva acumulada do IPCA.

PARAGRAFO ÚNICO: Na hipótese do índice de reajuste IPCA ultrapassar a sua última alta histórica facultarão as partes uma composição dos valores.

CLÁUSULA OITAVA – DA GARANTIA DA LOCAÇÃO

8.1 Para fins de garantia da presente locação, as partes firmam contrato de seguro fiança locatícia junto a Porto Seguro Cia de Seguros Gerais ou, em caso de impossibilidade por motivo de força maior, junto a Seguradora considerada idônea no mercado, cuja vigência será de 12 (doze) meses, seguidas de renovações obrigatórias pagas pelo **LOCATÁRIO** a cada período anual, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8245/91).

PARAGRAFO PRIMEIRO: São de conhecimento dos **LOCADORES** e **LOCATÁRIO**, as Condições Geral do Seguro Fiança Locatícia.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do seguro fiança locatícia, calculados conforme **NORMAS VIGENTES**, serão pagos pelo **LOCATÁRIO**, de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da Lei do Inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, com o conseqüente despejo e cancelamento da apólice.

PARAGRAFO TERCEIRO: A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro, e deverá ser entregue no prazo de até 60 (sessenta) dias aos **LOCADORES**, a partir da posse do imóvel objeto da locação, e o **LOCATÁRIO** se obriga a cumprir toda e qualquer exigência da Porto Seguro para este prazo seja cumprido.

PARAGRAFO QUARTO: Eventuais débitos decorrentes do presente contrato não pagos pelo **LOCATÁRIO**, após regularmente instalado a tanto, serão comunicados às entidades mantenedores de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, entre outros;) quer pelos **LOCADORES**, quer pela Seguradora. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

PARAGRAFO QUINTO: O **LOCATÁRIO** se obriga a efetuar o pagamento do prêmio total das renovações anuais e/ou plurianuais do Seguro-Fiança Locatícia Porto Seguro, até o final da locação. O não cumprimento deste prazo, ficando a critério exclusivo destes, cobrá-los nas épocas devidas juntamente com o aluguel ou demais encargos, sem que isso o **LOCATÁRIO** possa alegar qualquer impedimento para o cumprimento das obrigações decorrentes do presente instrumento.

8.2 Na hipótese de mudança de falência ou insolvência da Fiadora, o **LOCATÁRIO** fica obrigado a comunicar o fato por escrito aos **LOCADORES**, e apresentar no prazo de 30 (trinta) dias, um substituto idôneo, a juízo dos **LOCADORES**, sob pena de incorrer em infração contratual, podendo os **LOCADORES** declarar rescindida a locação.

CLAUSULA NOVA – DA VISTORIA

9.1 A **LOCADORA** 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.

9.2 Ao final da presente Contrato, por ocasião da entrega e devolução do **Imóvel**, a **LOCADORA** realizara a respectiva vistoria do imóvel, cujo relatório será anexado ao termo de entrega das chaves e firmado pelas **PARTES**.

CLAUSULA DÉCIMA – DAS PENALIDADES

10.1 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRO – DA RESCISÃO

11.1 A **LOCADORA** declara estar ciente e concorde de que a vigência do presente **Contrato** está atrelada à vigência do **Contrato de Gestão nº R 006/2015**.

PARAGRAFO PRIMEIRO: 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 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.

12.2 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.

12.3 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.

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

13.1 A **LOCADORA**, a qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência deste contrato de locação e, por via de consequência ceder os direitos contidos no contrato.

PARAGRAFO PRIMEIRO: A **LOCADORA** deverá notificar o **LOCATÁRIO** para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições que for oferecido a terceiros. Para efetivação da preferência deverá a **LOCADORA** responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo máximo e improrrogável de 15 (quinze) dias. Vencido o prazo supra de 15 (quinze) dias sem manifestação formal do **LOCATÁRIO** fica evidente e inequívoco a falta de interesse na aquisição do imóvel pelo **LOCATÁRIO** e, consequentemente, fica liberada a **LOCADORA** para vender o imóvel a terceiros.

PARAGRAFO SEGUNDO: Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo **LOCATÁRIO**, deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre **LOCADORA** e **LOCATÁRIO**.

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS ATOS DE INFORMAÇÕES ENTRE AS PARTES

14.1 As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já, a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim. Fica certo e ajustado que a **LOCADORA** poderá ser representada por seus advogados ou prepostos.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15.1 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.

PARAGRAFO 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 juntas 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 XXXXXXX de 2021.

LOCADORA:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOCATÁRIO:

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