

QUADRO RESUMO

CONTRATO N.º	
LOCADOR	
LOCATÁRIO	CENTRO DE ESTUDOS E PESQUISAS "DR. JOÃO AMORIM" - CEJAM
OBJETO	LOCAÇÃO DE IMÓVEL
SOLICITANTE	COORDENAÇÃO TÉCNICA REGIONAL - SÃO PAULO - PARA O CONTRATO DE GESTÃO R 006/2015 - SUELI DORETO RODRIGUES
IMÓVEL	
FIM OU DESTINO	CAPS AD III - JARDIM ÂNGELA (CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL)
VIGÊNCIA	De xx/xx/xxxx à 30/06/2020
VALOR MENSAL (BRUTO)	
DATA DO PAGAMENTO	TODO DIA 10
REAJUSTE	NEGOCIAÇÃO 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.**, XXXXXXXX, brasileiro(a), estado civil, inscrito(a) no CPF/MF sob nº xxxxxxxxxxxx, portador(a) da cédula de identidade RG nº xxxxxxxxxxxx, residente e domiciliado na xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, São Paulo - SP, doravante denominado simplesmente LOCADOR(A) e

(ii) **CEJAM - CENTRO DE ESTUDOS E PESQUISAS "DR. JOÃO AMORIM"**, 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 66.518.267/0002-64, neste ato representado por seu Gerente executivo, **SR. 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** 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 serviços do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS AD) III JARDIM ÂNGELA, vinculada à Prefeitura do Município de São Paulo, sob sua administração, em virtude do **Contrato de Gestão;**

CONSIDERANDO QUE o **LOCADOR** é legítimo proprietário do imóvel localizado na xxxxxxxxxxxxxx, bairro Riviera Paulista – São Paulo/SP.

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

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) e **Portaria Intersecretarial SF/SMG nº 6, de 27 de junho de 2017**, justo e contratado o presente **Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial (“Contrato”)**, mediante as cláusulas que se seguem.

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

1.1 - 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**, gerido e administrado pelo **LOCATÁRIO**, em virtude do **Contrato de Gestão nº R 006/2015**.

Endereço: xxxxxxxxxxxxxx, bairro Riviera Paulista – São Paulo/SP.

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 negocial, o disposto neste **Contrato**.

CLÁUSULA TERCEIRA : OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

3.1 - 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.

3.2 - 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**.

3.3 - 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**.

3.4 - 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 um **CAPS** 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.

3.5 – É de responsabilidade do **LOCADOR** comunicar imediatamente ao **LOCATÁRIO** qualquer alteração na propriedade e regularidade do **Imóvel** locado, sob pena de suspensão dos pagamentos.

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 do **CAPS**.

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

4.2 - 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.

4.3 - O **LOCATÁRIO** deverá entregar ao **LOCADOR** 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.

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

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.

4.5 - 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.

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.

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

4.7 - O **LOCATÁRIO** deverá apresentar ao **LOCADOR** 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** ao **LOCADOR**, livre e desembaraçado de pessoas e coisas, exibindo os comprovantes de quitação das contas de água, luz e IPTU.

CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO

5.1 - O **LOCATÁRIO** pagará mensalmente, a título de aluguel, ao **LOCADOR**, o valor mensal bruto de **R\$ xxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxx)**.

Parágrafo Primeiro: O valor da Locação não poderá exceder **0,8% do valor venal do Imóvel Locado, nos termos da Portaria Intersecretarial SF/SMG nº 6, de 27 de junho de 2017, artigo 1º.**

5.2 - 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 xxxxxxxx, agência n.º xxxxxxxxxxxx, conta corrente nº xxxxxxxx, de titularidade xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.**

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.

5.3 - 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).

CLÁUSULA SEXTA – DA VIGÊNCIA

6.1 - O prazo da locação do **Imóvel** é de **XX/XX/XXXX À 30/06/2020**, podendo ser renovada por meio de Termo Aditivo, caso haja prorrogação do Contrato de Gestão R 006/2015.

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.

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, subrogando-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.

6.3 – O **LOCADOR** esta ciente que a vigência deste Contrato de Locação esta vinculada a vigência do Contrato de Gestão R 006/2015 firmado entre o **LOCATÁRIO** e a Municipalidade de São Paulo e o seu encerramento acarretará imediato encerramento da Locação, sem incidência de pagamento de multas, encargos ou qualquer outro.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO REAJUSTE

7.1 - _ Acordam as partes que os reajustes do aluguel serão anuais, mediante negociação entre as partes com base no previsto em Plano de Trabalho e condicionado ao limite de 0,8% do valor venal do imóvel, nos termos da Portaria Intersecretarial SF/SMG nº 6, de 27 de junho de 2017.

Parágrafo Único – Está aplicação estará condicionada ao repasse de reajuste por parte de Secretária Municipal de Saúde de São Paulo.

CLÁUSULA OITAVA - DA GARANTIA

8.1 - _ A garantia da locação será dada por no valor de 01 (um) mês de locação, a ser depositado no Banco xxxxxxxx, C/C nº xxxxx de titularidade do **LOCADOR**, em até **30 (trinta) dias após a locação**;

CLÁUSULA NONA - DAS PENALIDADES

9.1 - _ 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.

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.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA VISTORIA

10.1 - 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.

10.2 - 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**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA RESCISÃO

13.1 - O **LOCADOR** declara estar ciente e concorde de que a vigência do presente **Contrato** está atrelada 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 - 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.

14.2 - 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.

14.3 - 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

15.1 - 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO FORO

16.1 - 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.

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 03 (três) vias de igual forma e teor, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, xxxx de xxxx de xxxxx.

LOCADOR

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOCATÁRIO

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

Testemunhas

1. _____
Nome:
R.G.:
C.P.F.:

2. _____
Nome:
R.G.:
C.P.F.: