

**Administração Central
Gabinete da Superintendência**

PROCESSO CEETEPS n.º 1745348/18
CONTRATO CEETEPS n.º 025/2019

1

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE PARTE DO IMÓVEL, SITUADO À AVENIDA SENADOR FEIJÓ, 340/350 – VILA MATHIAS – SANTOS/SP, DESTINADO A ABRIGAR A ETEC DONA ESCOLÁSTICA ROSA E A FATEC RUBENS LARA, NÃO PODENDO SER UTILIZADO PARA FINALIDADE DIVERSA SEM O CONSENTIMENTO PRÉVIO DO LOCADOR

Aos 22 dias do mês de fevereiro do ano de 2019, na presença das testemunhas infra-assinadas, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber, de um lado, como LOCADOR **JÚLIO PAIXÃO FILHO COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA**, estabelecida na Av. Ana Costa, 151 - conj. 41 - Santos/SP, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 49.951.692/0001-42, neste ato representado por seu sócio e administrador Sr. Júlio Paixão Neto, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 4.340.096-8 e inscrito no CPF/MF sob o n.º 017,949.648043, como domicílio profissional na sede da empresa, e de outro, como LOCATÁRIO(A), **o Estado de São Paulo, por intermédio do CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA PAULA SOUZA, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 62.823.257/0001-09, com sede na Rua dos Andradas, 140 – Santa Ifigênia – São Paulo/SP**, neste ato representada por sua dirigente, a Sra. Laura M. J. Laganá, que assinam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, dispensada a licitação com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, com as alterações introduzidas pela Lei Federal n.º 8.883, de 8 de junho de 1994, devidamente ratificada pela autoridade competente, conforme o processo mencionado em epígrafe, pelo qual o primeiro signatário, doravante designado simplesmente "LOCADOR", aluga ao segundo signatário, doravante denominado simplesmente "LOCATÁRIO", parte do imóvel situado à **Avenida Senador Feijó, 340/350 – Vila Mathias – Santos/SP**, para a finalidade exposta no Preâmbulo e sob as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA LOCAÇÃO

A locação do espaço físico do imóvel será compartilhada com a empresa NEOBPO SERVIÇOS DE PROCESSOS DE NEGÓCIOS E TECNOLOGIA S/A, com sede na Av. Prefeito Carlos Ferreira Lopes, 490, Vila Mogilar, Mogi das Cruzes, CEP 08773-490, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 24.765.823/0001-76, doravante denominada NEOBPO. NEOBPO firmou contrato de locação com o LOCADOR em 27 de abril de 2015, com prazo de encerramento previsto para 31 de agosto de 2024. As regras de compartilhamento entre LOCATÁRIO e NEOBPO, bem como, os demais direitos

**Administração Central
Gabinete da Superintendência**

e obrigações relacionadas a este contrato, constam da proposta de locação apresentada pelo LOCADOR no último dia 21 de fevereiro de 2019, aceita e assinada pelas partes, e que faz parte integrante do presente contrato, doravante denominada "Proposta" (Anexo I).

2

PARÁGRAFO ÚNICO

A locação será dividida da seguinte maneira:

ÁREA DESTINADA AO LOCATÁRIO

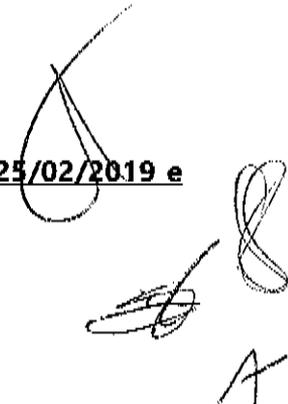
ANDARES	METRAGEM QUADRADA TOTAL
50% DO TÉRREO	1.204,50 M2
95% DO 3º ANDAR	2.101,12 M2
100% DO 4º ANDAR	2.172,30 M2
100% DO 5º ANDAR	2.172,30 M2
2 ANDARES INTERMEDIÁRIOS DE BANHEIROS	220,80 M2
60% DO ESTACIONAMENTO (6º ANDAR) (com aproximadamente 42 vagas)	1.451,29 M2
TOTAL	9.322,31 M2

ÁREA DESTINADA À NEOBPO

ANDARES	METRAGEM QUADRADA TOTAL
50% DO TÉRREO	1.204,50 M2
100% DO 1º ANDAR	2.172,30 M2
100% DO 2º ANDAR	2.172,30 M2
05% DO 3º ANDAR	71,18 M2
2 ANDARES INTERMEDIÁRIOS DE BANHEIROS	220,80 M2
40% DO ESTACIONAMENTO (6º ANDAR) (com aproximadamente 29 vagas)	967,52 M2
TOTAL	6.808,60 M2

CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA

O prazo da presente locação é de **24 (vinte e quatro meses)**, a começar em **25/02/2019** e **terminar em 25/02/2021**.



**Administração Central
Gabinete da Superintendência**

CLÁUSULA TERCEIRA - PRORROGAÇÃO CONTRATUAL

3

Findo o prazo constante da Cláusula Segunda, 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 LOCADOR, 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 quarta.

CLÁUSULA QUARTA – ALUGUEL

O aluguel mensal é de R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) e será reajustado a cada **12 (doze)** meses, a contar de sua vigência, com base na correspondente variação do Índice de Preço 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 Administração.

CLÁUSULA QUINTA - 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 SEXTA - 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, ou, ainda, de seus agentes ou correspondentes, por meio de cheque nominativo, ordem de pagamento ou documento equivalente, cuja emissão se dará à vista de apresentação pelo Locador da correspondente fatura.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido, ressalvado o disposto na Cláusula Quinta, ficará sujeito à incidência de atualização monetária nos termos do artigo 74 da Lei Estadual nº 6.544, de 22 de novembro de 1989 e artigo 5.º, § 1.º, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 8.883, de 8 de junho de 1994.

**Administração Central
Gabinete da Superintendência**

PARÁGRAFO SEGUNDO

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.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Constitui condição para a realização do pagamento a inexistência de registros em nome da LOCADORA no "Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais do Estado de São Paulo – CADIN ESTADUAL", o qual deverá ser consultado por ocasião da realização do pagamento.

PARÁGRAFO QUARTO

Se o LOCADOR, a qualquer tempo, tolerar qualquer mora ou infração contratual ou legal, isso não constituirá novação das cláusulas e condições contratuais e não deverá ser precedente a ser invocado pelo LOCATÁRIO e/ou por terceiros, devendo ser interpretado como mera liberalidade do LOCADOR, não originando quaisquer direitos e/ou obrigações.

CLÁUSULA SÉTIMA - 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 relativos exclusivamente ao imóvel locado, correrão por conta exclusiva do LOCADOR, obrigando-se o LOCATÁRIO a pagar as despesas ordinárias de condomínio, bem como os encargos de limpeza, força e luz, água e saneamento, conforme considerando 4) e item 1) da Proposta.

CLÁUSULA OITAVA - SEGURANÇA DO PRÉDIO

Tudo quanto constituir obras relativas à estrutura do imóvel, para conservá-lo em estado de servir ao uso a que se destina correrão por conta do LOCADOR. A manutenção predial, serviços de reparo, limpeza e reforma será de responsabilidade do Locatário, conforme item 5, da Proposta e cláusula décima primeira abaixo.

CLÁUSULA NONA – UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

O LOCATÁRIO não praticará atos ou exercerá atividades capazes de danificar o imóvel, ou que sejam prejudiciais à segurança, saúde ou ao bem-estar daqueles que frequentarem o imóvel, ou

**Administração Central
Gabinete da Superintendência**

mesmo de vizinhos. O LOCATÁRIO deverá impor tais regras também aos seus colaboradores, prepostos, visitantes em geral.

5

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

O LOCATÁRIO deverá indenizar o LOCADOR, sendo responsável por todos os danos e prejuízos causados, assumindo a responsabilidade em eventuais reclamações, demandas judiciais, e despesas a que tenha dado causa, por culpa ou dolo, em decorrência do exercício de suas atividades, no imóvel locado, por seus prepostos, e/ou qualquer pessoa com vínculo à LOCATÁRIA, ocasionadas, direta ou indiretamente, por ações ou omissões do LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

O LOCADOR poderá, mediante aviso prévio de 3 (três) dias, vistoriar o imóvel locado, a fim de verificar se a LOCATÁRIO está cumprindo todas as obrigações decorrentes da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA – OBRAS

O LOCATÁRIO poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita do LOCADOR, as modificações e as obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços do órgão que no mesmo funcionar.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O LOCATÁRIO será responsável pela aprovação do seu projeto perante a Prefeitura Municipal de Santos, devendo diligenciar junto às autoridades públicas para obter a aprovação, arcando com os custos e impostos correspondentes, bem como aprovação de projeto perante o Corpo de Bombeiros (AVCB) e suas respectivas renovações. Estes projetos deverão ser executados por responsável técnico, com a obtenção da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART perante o CREA. O LOCATÁRIO deverá obter o alvará de licença e funcionamento junto a Prefeitura local conforme item 11) da proposta.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O LOCATÁRIO compromete-se a isentar o LOCADOR de qualquer vínculo de solidariedade que venha a ser imputado por terceiros no tocante a quaisquer obrigações e demandas judiciais ou sanções administrativas, movidas em razão dos serviços prestados na execução de obras no Imóvel, isentando e defendendo o LOCADOR contra qualquer reivindicação, de forma que o LOCATÁRIO assumirá a demanda e/ou a lide secundária. O LOCATÁRIO deverá manter na obra todos os funcionários devidamente registrados de acordo com a lei vigente.

**Administração Central
Gabinete da Superintendência**

PARÁGRAFO TERCEIRO

As benfeitorias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que necessárias, farão parte integrante do imóvel, não possuindo o LOCATÁRIO qualquer direito à compensação, retenção ou indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – 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. Para tanto, o LOCADOR irá elaborar LAUDO DE ENTREGA DO IMÓVEL, conforme item 12) da Proposta, sendo que, o LOCATÁRIO será responsável por todos os custos da reforma necessária a recomposição do imóvel, mantendo-se as obrigações referentes a locação.

Todas as obras, exceto as relativas à estrutura da edificação, ficarão a cargo integral e exclusivo do LOCATÁRIO, que deverá manter, ininterruptamente, as áreas e dependências do imóvel em condições apropriadas de conservação, segurança e higiene, inclusive no tocante aos equipamentos integrantes dos sistemas elétrico, hidráulico, contra incêndios, devendo ainda executar as pinturas periódicas a cada cinco anos. Conforme item 13), da Proposta, caso seja extinto o contrato do LOCADOR e a NEOBPO, o LOCATÁRIO assumirá imediatamente a responsabilidade pela totalidade dos custos de manutenção e encargos da integralidade do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - REPAROS NECESSÁRIOS

O LOCADOR deverá ser notificado por escrito, mesmo extrajudicialmente, da necessidade da execução de obras de sua responsabilidade, de acordo com a Cláusula Oitava, exclusivamente relacionadas à estrutura do imóvel e, se dentro de 30 (trinta) dias, com exceção das obras de caráter urgente, que deverão ser atendidas imediatamente, não tiver tomado as providências necessárias, o LOCATÁRIO mandará executar os serviços, optando-se por aquele de menor valor, 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 o valor dos reparos, desde que devidamente comprovados os gastos a serem encaminhados ao LOCADOR antes da retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - RESCISÃO PELO LOCATÁRIO

Este contrato será rescindido, sem qualquer direito à indenização ou multa, por proposta da autoridade competente e mediante aviso prévio de 150 (cento e cinquenta) 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.

**Administração Central
Gabinete da Superintendência**

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

O LOCADOR declara renunciar, durante a vigência deste contrato ou de suas prorrogações, ao direito de rescindi-lo, com base no artigo 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.

PARÁGRAFO ÚNICO

O LOCATÁRIO não poderá sublocar, ceder, transferir, nem emprestar para terceiros o imóvel locado, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio e por escrito da outra parte.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – 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 LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - CLÁUSULA PENAL

A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato e/ou obrigação constante da Proposta ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor de doze meses de aluguel 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 Sexta deste instrumento, hipótese tratada exclusivamente naquela disposição.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – VALOR DO CONTRATO

O valor total do presente contrato é de R\$ 3.960.000,00 (três milhões, novecentos e sessenta mil reais) devendo a despesa correr à conta do Programa de Trabalho 12363 1039 5292 0000 –

**Administração Central
Gabinete da Superintendência**

Manutenção da Educação Profissional Técnica, Subelemento Econômico 33 90 39 91 – Locação de Imóveis.

8

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - FORO DO CONTRATO

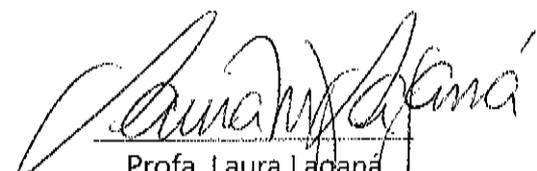
Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo para toda e qualquer ação oriunda do presente contrato ou de suas prorrogações.

Nada mais. Lido e achado conforme pelas partes, perante as testemunhas, lavrou-se este termo em **02 (duas)** vias de igual teor, por todos assinados, atendidas às formalidades legais.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2019.

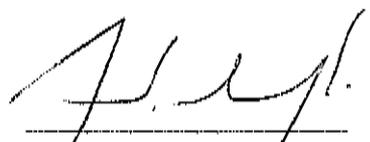


Júlio Paixão Neto
Júlio Paixão Filho Comércio e
Construções Ltda



Profa. Laura Laganá
Diretora Superintendente

TESTEMUNHAS:



(nome, RG e CPF)
Armando Natal Maurício
Chefe de Gabinete
RG: 20.434.814-6
CPF: 173.198.058-20



(nome, RG e CPF)
José Renato de Azevedo
Rf. 9.325530
CPF. 000.436.798-23.