



**TERMO DE CONTRATO Nº 06/SMIT/2025
LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO Nº 6023.2025/0000901-6

LOCADORA/GERENCIADORA: TRIUNFAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | 11.199.369/0001-91, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.199.369/0001-91, com sede na Rua Olímpio de Campos, nº 53, Jardim Vila Formosa, São Paulo/SP, CEP 03.471-030, neste ato representada por seu sócio, Sr. **MARCELO CONEGERO**, brasileiro, solteiro, arquiteto, portador de cédula de identidade R.G. nº 24.723.574-X-SSPSP, inscrito no CPF/MF sob nº 291.947.698-00.

LOCADORA: RAVENS PATRIMONIAL LTDA | 25.258.813/0001-07, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 25.258.813/0001-07, estabelecida na Rua Tumiáru, nº 213, apto. 151, Vila Mariana, São Paulo/SP, CEP 04.008-050, neste ato por seu representante legal, Sr. **DINO MENNA OLIVEIRA**, brasileiro, casado, comerciante, portador de cédula de identidade R.G. nº 10.430.999-4/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 105.822.208-23.

LOCATÁRIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA - SMIT | 46.392.163/0001-68 situada na Rua Líbero Badaró, 425 - 34º andar – Centro – CEP: 01009-000 – São Paulo/SP, neste ato representado pelo Chefe de Gabinete, **SILVIO EUGÊNIO DE LIMA**, conforme delegação de competência atribuída pela Portaria SMIT n.º 67, de 28 de agosto de 2018

DESTINAÇÃO: Locação de imóvel destinado à instalação da Unidade **Sapopemba** do Programa Descomplica SP da Secretaria Municipal de Inovação e Tecnologia – SMIT da Prefeitura do Município de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

ITEM	METRAGEM
ALUGUEL DO IMÓVEL	332,68 m ²
ENDEREÇO DO ESPAÇO	
Rua Luis Juliani, 45 – Lote 15 Quadra 11 – Vila Renato – CEP: 03978-270 – São Paulo/SP	

VALOR INICIAL DO ALUGUEL | MENSAL: R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais)

CONTA BANCÁRIA PARA DEPÓSITO: AGÊNCIA: 6821-7 | CONTA CORRENTE: 21.811-1

PRAZO DE LOCAÇÃO: 60 (sessenta) meses contados a partir da assinatura deste termo, renováveis nas hipóteses e condições legais, **(início 13 de agosto de 2025 e término 12 de agosto de 2030).**

REAJUSTES: Na forma disposta no art. 1º da Portaria Secretaria Municipal da Fazenda - SF nº 389, de 18 de dezembro de 2017, Índice de Preços ao Consumidor – IPC, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.

PERIODICIDADE: Anual

FORMA: -POR LICITAÇÃO [] - POR INEXIGÍVEL [x]

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA Nº 23.10.04.126.3011.1358.4.4.90.51.00.00.1.500.9005

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

TERMO DE CONTRATO Nº 06/SMIT/2025
LOCAÇÃO DE IMÓVEL

As Partes Contratantes livremente convencionam a locação do imóvel identificado no Preâmbulo, mediante cláusulas e condições a seguir estabelecidas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel descrito no Preâmbulo.

CLÁUSULA SEGUNDA

O imóvel destina-se à instalação de unidade indicada no Preâmbulo, podendo eventualmente, ser utilizado por outra unidade da Administração Municipal.

CLÁUSULA TERCEIRA

O presente contrato ficará prorrogado sucessiva e automaticamente, por igual prazo, mantidas todas as suas cláusulas e condições, se as **LOCADORAS** não manifestarem, por escrito, com antecedência mínima de sessenta dias, sua intenção de por fim à locação, ou se, não tendo se manifestado as **LOCADORAS**, a **LOCATÁRIA** continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias, contados do término do período contratual ou de cada prorrogação.

CLÁUSULA QUARTA

O aluguel mensal do imóvel objeto desta locação é o constante do Preâmbulo.

§1º - As partes contratantes convencionam mutuamente que o aluguel fixado nesta cláusula, será reajustado observada a periodicidade e a forma indicada no Preâmbulo do contrato.

§2º - Se, por determinação legal, o aluguel não puder ser mais reajustado com base no índice adotado no Preâmbulo, as partes adotarão a forma de reajuste que vier a ser fixada por lei.

§3º - Ocorrendo a prorrogação do contrato nos moldes da Cláusula Terceira, o reajustamento incidirá sobre o valor do aluguel, fixado no Preâmbulo do contrato de locação, na forma prevista na legislação vigente.

CLÁUSULA QUINTA

O aluguel mensal será pago, até o **10º (décimo) dia útil** de cada mês seguinte ao vencimento, as **LOCADORAS** ou aos seus representantes legais, através de depósito em conta-corrente bancária mencionada no Preâmbulo ou que vier a ser indicada por escrito pela **LOCADORAS**.

Parágrafo Único - Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel ou no reembolso dos encargos locatícios, a **LOCATÁRIA** obriga-se a efetuarlo com o acréscimo de 0,5% (meio por cento) de juros ao mês e correção monetária, para atrasos superiores a **30 (trinta) dias**.

Handwritten signature and initials in blue ink.

TERMO DE CONTRATO Nº 06/SMIT/2025
LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CLÁUSULA SEXTA

Além do aluguel fixado, pagará ainda, a **LOCATÁRIA** a **LOCADORA**, a título de reembolso, enquanto durar a locação, os impostos e taxas que incidem ou vierem a incidir sobre o imóvel locado, bem como as despesas com conservação e manutenção de elevadores, de bombas hidráulicas, do sistema de alarme contra incêndio e da iluminação de emergência, a despesa anual com a recarga de extintores de incêndio do imóvel e as despesas de água, luz e telefone juntamente com o aluguel do mês a que se referam.

CLÁUSULA SÉTIMA

Incumbirá, ainda, a **LOCATÁRIA** o pagamento das despesas normais de condomínio correspondentes ao imóvel locado, excluídas as extraordinárias, que correrão exclusivamente à conta das **LOCADORAS**.

CLÁUSULA OITAVA

A **LOCATÁRIA**, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer, no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias que tiver por necessárias aos seus serviços, exceto na fachada e estrutura do mesmo, que só poderão ser realizadas com prévio consentimento por escrito das **LOCADORAS**.

CLÁUSULA NONA

Finda a locação, será o imóvel devolvido a **LOCADORA** nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, salvo os desgastes naturais do uso normal, e ressalvada a hipótese prevista na Cláusula antecedente.

Parágrafo Único - Todas as benfeitorias introduzidas no imóvel locado, com prévio consentimento das **LOCADORAS**, ficarão incorporadas ao imóvel finda a locação, eximindo as **LOCADORAS** do pagamento de qualquer indenização, bem como não ensejando à **LOCATÁRIA** o direito de retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA

A **LOCADORA** efetuará anualmente o seguro **contra fogo** do imóvel locado, tendo como base o valor de até **120 (cento e vinte)** alugueres vigentes à época, submetendo à prévia aprovação da **LOCATÁRIA** o valor do prêmio respectivo.

O reembolso será efetuado pela **LOCATÁRIA** mediante exibição da apólice e recibos produzidos.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

TERMO DE CONTRATO Nº 06/SMIT/2025
LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

A **LOCATÁRIA** faculta a **LOCADORA** examinar ou vistoriar o prédio locado, respeitadas as limitações legais e as peculiaridades do uso.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Fica reservado à **LOCATÁRIA** o direito de rescindir a locação nos casos de incêndio ou desmoronamento que impossibilitem a sua ocupação, de desapropriação ou inadimplemento contratual pelas **LOCADORAS**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Fica estipulada a multa contratual equivalente a 03 (três) alugueres em vigor por ocasião da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

O estado de conservação do imóvel e as condições de seu funcionamento, nos termos de relatório assinado pelas **LOCADORAS** e **LOCATÁRIA**, passam a fazer parte integrante do contrato.

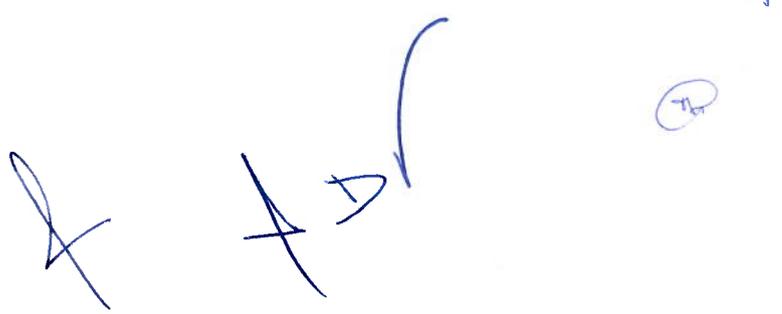
Para a execução deste contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da Lei Geral de Proteção de Dados.

É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

Fica expressamente eleito o foro da Comarca da Capital, para dirimir questões oriundas deste contrato, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.





**TERMO DE CONTRATO Nº 06/SMIT/2025
LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

E por terem convencionado tudo quanto no presente contrato se estipula, **LOCADORAS e LOCATÁRIA**, assinam este instrumento, em 02 (duas) vias, de igual teor, perante duas testemunhas, abaixo assinadas e a tudo presentes.

São Paulo - SP, 13 de agosto de 2025.

PELA LOCADORA/GERENCIADORA TRIUNFAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

MARCELO CONEGERO

RG: 24.***.***-X | CPF: 291.***.***-00

Representante Legal

PELA LOCADORA RAVENS PATRIMONIAL LTDA

DINO MENNA OLIVEIRA

RG: 10.***.***-4 -SSP/SP | CPF: 105.***.***-23

Representante Legal

PELA LOCATÁRIA

SILVIO EUGÊNIO DE LIMA

Conforme Portaria SMIT n.º 67, de 28 de agosto de 2018

Testemunhas:

1) 
Thamiros Lopes S. Pereira
RF: 851.020.2
SMIT

2) 
Fernanda L. Oliveira
RF: 877.551-0