



TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 035/SMPED/2025

PREÂMBULO

LOCADORA: EVANDRO FAUSTINO, inscrito no CPF nº [REDACTED], residente e domiciliado na [REDACTED] Bairro [REDACTED] São PAULO/SP; PÉRCIO FAUSTINO, inscrito no CPF nº [REDACTED], residente e domiciliado na [REDACTED] Bairro [REDACTED] São PAULO/SP; JOSÉ FAUSTINO JÚNIOR, inscrito no CPF nº [REDACTED], residente e domiciliado, na [REDACTED] Bairro Itaquera CEP [REDACTED] São Paulo S/P; MARCO ANTONIO FAUSTINO inscrito no CPF n. [REDACTED], residente e domiciliado [REDACTED] São PAULO/SP; ROSANA FAUSTINO inscrita no CPF n. [REDACTED], residente e domiciliado na Rua [REDACTED] Vila Gomes Cardim CEP [REDACTED] São Paulo/SP; CLAUDIO ROBERTO FAUSTINO inscrito no CPF n. [REDACTED], residente e domiciliado, na [REDACTED] São Paulo/SP

LOCATÁRIA: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – SECRETARIA MUNICIPAL DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA, CNPJ/MF nº 08.082.743/0001-60, neste ato representado pelo Senhor Chefe de Gabinete em Substituição, Sr. **ALESSANDRO DE AGUIAR FREITAS**, Título de Nomeação nº 501, de 20 de julho de 2022, publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo em 21 de julho de 2022. Designado por meio de Documento de Substituição SMPED/CAF/SGP Nº 122653719, conforme publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo de 31 de março de 2025, com sede na Rua Líbero Badaró nº 425, 32º andar, Centro, São Paulo - SP CEP 01009-905, São Paulo – SP.

1.1. **DESTINAÇÃO:** Locação destinada ao Programa Social Casa da Mãe Paulistana – Para Mães de Pessoas com Deficiência, situado na Rua Américo Salvador Novelli nº 416, bairro Distrito de Itaquera, no Município de São Paulo, objeto da matrícula nº 208899 Página 1/6 Prot 751238, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo -SP

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

1.2. **LOCALIZAÇÃO:** situado na Rua Américo Salvador Novelli nº 416, bairro Distrito de Itaquera, no Município de São Paulo, objeto da matrícula nº 208899 Página 1/6 Prot 751238, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo -SP

DIMENSÕES: Áreas úteis 1.200 m² Área Construída 363 m²



IPTU: CONTRIBUINTE Nº [REDACTED]

VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

CONTA BANCÁRIA PARA DEPÓSITO: Banco do Brasil (001)
AGÊNCIA nº [REDACTED]
CONTA CORRENTE nº [REDACTED]
CPF [REDACTED]
FAVORECIDO: JOSÉ FAUSTINO JÚNIOR

PRAZO DA LOCAÇÃO: 60 (sessenta) meses, contados a partir da assinatura do presente, de 09/04/2025 A 09/03/2030

REAJUSTES: Anual.

PERIODICIDADE: 12 meses contados a partir do prazo de início da locação prevista no contrato.

FORMA: IPC-FIPE ou outro índice que vier a ser fixado por Lei.

PROCESSO ADMINISTRATIVO: Nº 6065.2025/0000114-6

LICITAÇÃO INEXIGÍVEL (Artigo 74, inciso V, Lei Federal nº 14.133/2021).

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA Nº 36.10.14.242.3006.7.110.3390.3600.00.1.500.9001.1,
Nota de Empenho 48592/2025 Locação e
36.10.14.242.3006.7.110.33904700.00.1.500.9001.1, Nota de Empenho 48.555/25 IPTU

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

1.3. **CLÁUSULA PRIMEIRA:** O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel situado na Rua Américo Salvador Novelli nº 416, bairro Distrito de Itaquera, no Município de São Paulo, objeto da matrícula nº 208899 Página 1/6 Prot 751238, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo -SP nos termos e padrões aprovados pela LOCATÁRIA.



CLÁUSULA SEGUNDA: O imóvel destina-se à instalação de unidade indicada no Preâmbulo, podendo, eventualmente, ser utilizado por outra unidade da Administração Municipal, sempre respeitando a características do imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA: O presente contrato ficará prorrogado sucessiva e automaticamente, por igual prazo, mantidas todas as cláusulas e condições, se a LOCADORA não manifestar, por escrito, com antecedência mínima de sessenta dias, sua intenção de pôr fim à locação, ou se, não tendo se manifestado a LOCADORA, 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 é o constante do Preâmbulo.

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

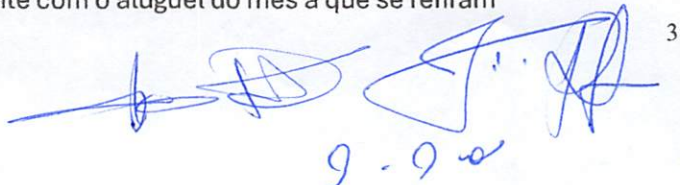
PARÁGRAFO SEGUNDO – Se, por determinação legal, o aluguel não puder ser mais reajustado com base no índice adotado no Preâmbulo, as partes adotarão a forma de reajuste que vier a ser fixada por Lei.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Ocorrendo a prorrogação do Contrato nos moldes da cláusula 3ª, 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, a LOCADORA ou a seu representante legal, através de depósito em conta corrente bancária mencionada no Preâmbulo ou que vier a ser indicada por escrito pela LOCADORA.

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

CLÁUSULA SEXTA: Além do aluguel fixado, pagará ainda, a LOCATÁRIA, 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


9.9.0



CLÁUSULA SÉTIMA: Incumbirá, ainda, ao LOCATÁRIO o pagamento das despesas normais de condomínio correspondentes ao imóvel locado, excluídas as extraordinárias, que correrão exclusivamente à conta do LOCADOR

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 do LOCADOR.

CLÁUSULA NONA: Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR 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 do LOCADOR, ficarão incorporadas ao imóvel finda a locação, eximindo o LOCADOR do pagamento de qualquer indenização, bem como não ensejando à LOCATÁRIA o direito de retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA: O LOCADOR efetuará anualmente o seguro contrafogo 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A LOCATÁRIA faculta ao LOCADOR 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 pelo LOCADOR.

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 pelo LOCADOR e LOCATÁRIA, passam a fazer parte integrante do contrato.

4



E por terem convencionado tudo quanto no presente contrato se estipula, LOCADOR e LOCATÁRIA, assinam este instrumento, em 03 (três) vias, de igual teor, perante duas testemunhas, abaixo assinadas e a tudo presentes.

São Paulo, 09 de abril de 2025.

LOCADORA:

Evandro Faustino
EVANDRO FAUSTINO,
Pércio Faustino
PÉRCIO FAUSTINO,
José Faustino Júnior
JOSÉ FAUSTINO JÚNIOR,
Marco Antonio Faustino
MARCO ANTONIO FAUSTINO;
Rosana Faustino
ROSANA FAUSTINO
Claudio Roberto Faustino
CLAUDIO ROBERTO FAUSTINO

LOCATÁRIA:

Alessandro de Aguiar Freitas
ALESSANDRO DE AGUIAR FREITAS
CHEFE DE GABINETE EM SUBSTITUIÇÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA - SMPED

TESTEMUNHAS:

Ana Rosa Miuda Faustino
Nome: ANA ROSA MIUDA FAUSTINO
RG: [REDACTED]

Cláudia C. Colombo
Nome: Cláudia C. Colombo
RF: 680.978-2