



# COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 018/22

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE TEM POR OBJETO A LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA AV. SÃO JOÃO, 299, CARACTERIZADO NA MATRÍCULA N.º 52.932, DO 5º REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA CAPITAL, CADASTRADO COMO CONTRIBUINTE MUNICIPAL SOB O N.º 006.027.0156-2, QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP E A EMPRESA M.ROCHA ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA-EPP.

01	<b>PROCESSO SEI Nº: 7610.2022/0000217-6</b>
02	<b>LOCADORA: M. ROCHA ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA.-EPP</b> , com sede na Alameda Casa Branca nº 652 – Jardim Paulista, inscrita sob o nº 68.486.869/0001-21, com Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 3522755624-0, neste ato representada legalmente por seu sócio administrador Marcos Cesar Fazzini da Rocha, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 12.522.808-9 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 092.744.228-06, residente e domiciliado na Avenida Campos de Jordão, nº 685, Residencial Tamboré, Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06458-252.
03	<b>OBJETO DO CONTRATO:</b> O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel situado na Avenida São João nº 299, constituído da loja unidade autônoma do Condomínio Edifício Seguradora, caracterizado na matrícula nº 52.932, do 5º Registro de Imóveis desta Capital, cadastrado como contribuinte municipal sob o nº 006.027.0156-2, ficando, ainda, autorizada a utilização do espaço locado em parceria com a Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, em conformidade com o competente Convênio.
04	<b>PRAZO DE LOCAÇÃO:</b> Prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, com início em 01/04/2022 e término em 01/04/2027.
05	<b>VALOR TOTAL DO CONTRATO:</b> R\$ 4.098.000,00 (quatro milhões e noventa e oito mil), praticando-se o aluguel mensal de R\$ 68.300,00 (sessenta e oito mil e trezentos reais).
06	<b>RECURSOS PARA A CONTRATAÇÃO:</b> - Órgão: 83.00 – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - Unidade: 83.10 – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - Programática: 16.122.3024.2.100 – Administração da Unidade - Despesa: 3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica - Fonte de Recurso: 09 – Recursos Próprios da Empresa Dependente - Nota de Reserva: 155/2022 - Emissão: 15/03/2022
07	<b>LEGISLAÇÃO:</b> Inciso V do artigo 29 da Lei nº 13.303/16 e Lei Federal nº 8.245/91.

Pelo presente instrumento particular de contrato, de um lado a COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP, Sociedade de Economia Mista Municipal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.850.575/0001-25, com

Rubricas:

Rua São Bento nº 405 - 12º ao 14º andar - Prédio Martinelli - CEP 01008-906 - São Paulo - SP PABX 3396-8900





sede nesta Capital na Rua São Bento nº 405 – 12º ao 14º andares, aqui representada na forma de seu estatuto social pelos seus Diretores abaixo assinados, doravante designada simplesmente LOCATÁRIA ou COHAB-SP, e de outro lado, a empresa qualificada no campo 02 do Quadro Resumo, doravante designada simplesmente LOCADORA, têm entre si, justa e contratada, a locação do imóvel descrito no campo 03 do Quadro Resumo, de acordo com as disposições legais citadas no campo 07 do Quadro Resumo, e ainda, pelas seguintes cláusulas e condições.

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA**

1.1 O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel situado na Avenida São João n.º 299, constituído da loja unidade autônoma do Condomínio Edifício Seguradora, caracterizado na matrícula n.º 52.932, do 5º Registro de Imóveis desta Capital, cadastrado como contribuinte municipal sob o n.º 006.027.0156-2, que a LOCADORA, na qualidade de possuidora e proprietária, cede em locação à LOCATÁRIA acima qualificada.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA**

2.1. O imóvel destina-se à instalação de unidade de atendimento ao público da LOCATÁRIA, ficando desde já autorizada pela LOCADORA a sua utilização em parceria com a Secretaria Municipal da Habitação – SEHAB.

**3. CLÁUSULA TERCEIRA**

3.1. O prazo da presente locação é de 60 (sessenta) meses, com início de vigência em 01/04/2022 e término em 01/04/2027.

**4. CLÁUSULA QUARTA**

4.1 O valor do aluguel mensal do imóvel objeto desta locação é de R\$ 68.300,00 (sessenta e oito mil e trezentos) reais.

4.2. As partes contratantes convencionam que o aluguel fixado nesta cláusula será reajustado pela variação do IPC/FIPE, com periodicidade anual, tendo com data base para reajuste a data de assinatura do presente instrumento.

4.2.1. Caso venha a ser permitida pela legislação superveniente a redução da periodicidade estabelecida neste contrato, será aplicada a menor possível, e caso seja antes do término de 01 (um) ano, os valores

Rubricas:

Rua São Bento nº 405 - 12º ao 14º andar - Prédio Martinelli - CEP 01008-906 - São Paulo - SP PABX 3396-8900



estipulados serão automaticamente corrigidos, de acordo com o menor prazo previsto para reajuste, em conformidade com o índice publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo — D.O.C.

4.2.2. Se, por determinação legal, o aluguel não puder ser mais reajustado com base no índice ora adotado, as partes adotam a forma de reajuste que vier a ser fixada por lei.

## **5. CLÁUSULA QUINTA**

- 5.1 O aluguel mensal será pago até o 30º (trigésimo) dia do mês de competência à LOCADORA, através de depósito bancário.
- 5.2. Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel, a LOCATÁRIA obriga-se a efetuar-lo com acréscimo de 10% (dez por cento) a título de multa, 0,5 % (meio por cento) de juros ao mês e atualização monetária pela variação do índice adotado no Item 4.2.

## **6. CLÁUSULA SEXTA**

- 6.1 Além do aluguel mensal pagará, ainda, a LOCATÁRIA, enquanto durar a locação, os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre imóvel locado, a despesa anual com a recarga dos extintores de incêndio do imóvel, bem como as despesas de consumo de água e luz e, ainda, as despesas referentes ao contrato de manutenção preventiva dos equipamentos de ar condicionado, excetuando-se a manutenção corretiva das peças e dos motores elétricos, cuja responsabilidade caberá à LOCADORA.

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA**

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

## **8. CLÁUSULA OITAVA**

- 8.1 Sobre o imóvel objeto da presente locação não incidirá taxa de condomínio.

**9. CLÁUSULA NONA**

- 9.1 Finda a locação, o imóvel será devolvido à LOCADORA, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, salvo os desgastes naturais do uso normal, e ressalvada a hipótese prevista na Cláusula Oitava.
- 9.2. Terminada a locação, todas as benfeitorias introduzidas no imóvel locado, de caráter permanente, ficarão incorporadas ao Imóvel, eximindo a LOCADORA do pagamento de qualquer indenização, bem como não ensejando à LOCATÁRIA o direito à retenção. As demais benfeitorias, se removíveis, poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, sem danos ao imóvel.

**10. CLÁUSULA DÉCIMA**

- 10.1 À LOCATÁRIA, sob sua responsabilidade, fica reservado o direito de fazer o seguro específico referente aos móveis, equipamentos e utensílios de sua propriedade, instalados no imóvel locado.
- 10.2. Obriga-se a LOCATÁRIA a providenciar seguro do imóvel contra incêndio e fenômenos atmosféricos, pelas normas da SUSEP, pelo real valor de mercado do imóvel, junto à companhia idônea, reavaliando a respectiva apólice anualmente, enquanto perdurar a locação, e onde figure como beneficiário a pessoa da locadora proprietária.
- 10.2.1. O seguro do prédio deverá ser iniciado no prazo máximo de 30 (trinta) dias do início da locação, e os valores a serem atribuídos terão como base a média do mercado imobiliário, ou qualquer outro que represente ou se aproxime do valor real do imóvel, sob pena de infração contratual, podendo — no caso da omissão da locatária — ser tal providência procedida pela locadora, sendo que os valores referentes ao prêmio serão lançado juntamente com o aluguel.
- 10.3. Obriga-se a LOCATÁRIA a transferir as contas de consumo de água e luz para seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente contrato perante o órgão competente, efetuando seus pagamentos em dia.

**11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

- 11.1 A LOCATÁRIA faculta à LOCADORA examinar ou vistoriar o prédio locado, desde que previamente agendado, respeitadas as limitações legais e as peculiaridades do uso.

**12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

12.1 A presente locação vigorará ainda na hipótese de alienação do imóvel locado a terceiros, devendo a LOCADORA dar ciência ao adquirente desta condição.

12.1.1 Ficam as partes autorizadas, desde logo, a proceder quaisquer registros e averbações da presente locação na respectiva matrícula do imóvel, junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis.

12.2. Na eventualidade de ser o imóvel locado colocado a venda, respeitando o direito de preferência da LOCATÁRIA na aquisição, não poderá a LOCATÁRIA obstar, por qualquer forma, a afixação de placas, nem mesmo a visitação de eventuais interessados, devidamente acompanhados de corretores da empresa autorizada para promoção da venda, em horários comerciais pré-determinados.

**13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**

13.1 Fica reservado à LOCATÁRIA o direito de rescindir a locação nos casos de incêndio ou desmoraonamento que impossibilitem a sua ocupação, de desapropriação ou de inadimplemento contratual da LOCADORA.

**14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**

14.1 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, observado o disposto no artigo 4º da Lei n.º 8.245/91.

**15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

15.1 O presente contrato está sujeito às normas contidas na Lei Federal nº 13.303/2016 e na Lei n.º 8.245/91. Os casos omissos deste contrato serão resolvidos pelas contratantes de acordo com o Código Civil e Leis especiais.

**16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**

16.1 O valor do presente contrato, considerando o prazo de sua vigência, é estimado em R\$ 4.098.000,00 (quatro milhões e noventa e oito mil), praticando-se o aluguel mensal de R\$ 68.300,00 (sessenta e oito mil e trezentos reais).

16.2. A utilização do imóvel objeto deste contrato, será compartilhada entre SEHAB e COHAB-SP, e por ambas custeada na proporção de 50% para cada, com recursos próprios da COHAB-SP, dotação orçamentária 83.10.16.122.3024.2.100.3.3.90.39.00.09, e com recursos provenientes da SEHAB, na forma estipulada na parceria COHAB-SP/SEHAB, processo SEI nº 6014.2022/0000718-3.

16.3. É expressamente vedado à LOCATÁRIA sublocar o Imóvel, no todo ou em parte, cedê-la a terceiros a título oneroso ou gratuito, bem como transferir o contrato, sem prévia anuência escrita do locador, exceto com relação ao convênio indicado no item 16.2 supra, sob pena de rescisão imediata do presente contrato, por cometimento de infração contratual, assim tida como de natureza gravíssima.

#### **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA**

17.1 No caso de desapropriação do imóvel, a LOCADORA ficará automaticamente exonerada das obrigações contratuais, que assim se transferem ao expropriante.

#### **18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA**

18.1 A LOCATÁRIA poderá considerar o presente contrato rescindido devido a qualquer intimação do serviço sanitário e poderes públicos, salvo se a causa motivadora da intimação for atribuível com exclusividade à LOCADORA ou salvo se o prédio for considerado inabitável, fato este que deverá ser averiguado por vistoria judicial.

#### **19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA**

19.1 A LOCATÁRIA é obrigada a entregar à LOCADORA, em tempo hábil para pagamento, sem multas ou intercorrências, todas as intimações, avisos, recibos, lançamentos e outros expedientes que digam respeito ao imóvel locado ou à via em que ele se situa, arcando com o eventual ônus da mora, e encargos decorrentes da omissão.

#### **20. CLÁUSULA VIGÉSIMA**

20.1 Para dirimir quaisquer pendências oriundas deste ajuste, fica desde já eleito o Foro da Comarca da Capital de São Paulo, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

20.2. Na hipótese de procedimento judicial, a parte vencida será responsável por todas as despesas judiciais e extrajudiciais e, bem assim, pelo pagamento dos honorários do advogado da parte vencedora.

E, por terem convencionado tudo quanto no presente contrato se estipula, as partes assinam este instrumento em 03 (três) vias, de igual teor.

São Paulo, 07 ABR 2022

**PELA LOCADORA:**



Alexandre Peixe Campos  
Diretor Presidente  
COHAB-SP

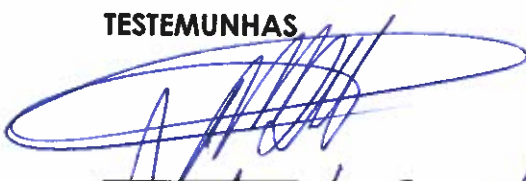
**PELA LOCATÁRIA:**

Renata M. R. Soares  
Diretora Administrativa  
COHAB-SP




Marcos Cesar Fazzini da Rocha  
Proprietário

**TESTEMUNHAS**



Nome: JANDREI CARNIATO ZELICOSA  
RG: 17.681.618.5.



Nome: KAEL FELIPE RIACH BECKIN  
RG: 404953967