

CONTRATO Nº 2024/0421-01-00 PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA SPTRANS, NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA (RUA ARAGUAIA, 393), NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, CONFORME ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES DO TERMO DE REFERÊNCIA QUE ENTRE SI CELEBRAM, A “SÃO PAULO TRANSPORTE S/A” E A EMPRESA “UNIPART ESTACIONAMENTO LTDA.”, NA FORMA ABAIXO MENCIONADA:



Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **SÃO PAULO TRANSPORTE S/A**, sociedade de economia mista, com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista, 236, cadastrada no CNPJ/MF sob nº 60.498.417/0001-58, neste ato representada por sua Procuradora e por seu Diretor ao final nomeados e qualificados, que este subscrevem, em conformidade com seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “**SPTrans**”, e de outro a empresa **UNIPART ESTACIONAMENTO LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1752, Conjunto 2505 – Água Branca, inscrita no CNPJ/MF sob nº 35.813.907/0001-54, neste ato representada por sua Titular, ao final nomeada e qualificada, que também subscreve, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, consoante autorização desta contratação no Termo de Homologação publicado no Diário Oficial da Cidade em 04/11/2024, vinculado aos termos do Edital da Licitação sob nº **021/2024**, Processo Administrativo de Licitações e Contratos - **PALC nº 2024/0421** com a finalidade de contratação de locação de imóvel de propriedade da **SPTrans**, no estado em que se encontra (Rua Araguaia, 393) e será regido pela Lei Federal nº 13.303, de 30/06/16 e nº 8.245, de 18/10/91, Lei Municipal nº 14.094, de 06/12/05 e Regulamento Interno de Licitações e Contratos da **SPTrans** - RILC, disponível no link <https://www.sptrans.com.br/media/12609/regulamento-interno-de-licitacoes-e-contratos-mar22.pdf>, que foi publicado no Diário Oficial da Cidade em 02/04/2022, Código de Conduta e Integridade da **SPTrans**, disponível no link <http://dados.prefeitura.sp.gov.br/dataset/codigo-de-conduta-e-integridade-sptrans>, na Política de Segurança da Informação - PSI da **SPTrans**, disponível no link https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/transportes/SPTrans/acesso_a_informacao/2021/outubro/PSI_29_out_2021.pdf e respectivas atualizações, preceitos de direito privado, bem como demais diplomas aplicáveis à espécie, têm entre si justo e avençado o seguinte:
(SEI 5010.2024/0020542-1)

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel de propriedade da **SPTrans**, nos termos do Termo de Referência, conforme segue:

- 1.1.1. Rua Araguaia, 393, Canindé, São Paulo – SP – CEP 03034-000
- 1.1.2. Matrícula nº 325 - 5º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo
- 1.1.3. Cadastro SQL 017.105.0019-0 – imóvel isento de IPTU
- 1.1.4. Lei de Zoneamento ZM 3a – Zona Mista
- 1.1.5. Área de terreno 8.657 m²



- 1.1.6. Área construída 2.350 m², compreendendo dois galpões, portaria e algumas construções para reforma ou demolição, a depender do uso.
- 1.1.7. Antiga garagem de ônibus utilizada pela Companhia Municipal de Transportes Coletivos – CMTC, antecessora da **SPTrans**.
- 1.1.8. O imóvel possui dois galpões, portaria e algumas construções para reforma ou demolição, a depender do uso.
- 1.1.9. Fica a cargo do locatário a remoção e transporte de **53 (cinquenta e três) ônibus** desativados que estão guardados no imóvel, por meio de guincho adequado. Os veículos serão transportados para a Rua Cachoeira, 972, Pari – Pátio Catumbi.

CLÁUSULA SEGUNDA - DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES

- 2.1. Integram o presente contrato tal como se nele estivessem transcritos os documentos a seguir relacionados:
 - 2.1.1. Anexo II – Termo de Referência
 - 2.1.2. Anexo III – Planilha de Quantidades e Preços
 - 2.1.3. Anexo IV – Proposta Comercial da **LOCATÁRIA** de 21/10/2024.
- 2.2. Na hipótese de eventual conflito interpretativo, o presente Termo de Contrato prevalecerá sobre o Termo de Referência, e este prevalecerá sobre a Proposta Comercial.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

- 3.1. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses**, contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado ou renovado nos termos do Art. 51, da Lei Federal nº 8.245/91 e demais dispositivos da legislação vigente.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR

- 4.1. Tem o presente contrato o valor total de R\$ 6.153.000,00 (seis milhões, cento e cinquenta e três mil reais), referido ao mês da data da apresentação da proposta, ou seja, outubro/2024, correspondendo o valor mensal de R\$ 102.550,00 (cento e dois mil, quinhentos e cinquenta mil reais).

CLÁUSULA QUINTA – DAS CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

- 5.1. O imóvel não poderá ser destinado a atividades que utilizem produtos contaminantes, ou que manuseiem materiais explosivos ou perigosos, ou a atividades não regulamentadas;
- 5.2. A **LOCATÁRIA** não poderá ceder ou transferir a locação a título gratuito ou oneroso, bem como emprestar o imóvel, no todo ou em parte.



- 5.3. Todos os impostos e taxas que incidam ou que venham a incidir sobre o imóvel serão da competência e responsabilidade da **LOCATÁRIA**, assim como toda e qualquer despesa relativa ao consumo de energia elétrica, água e esgotos, telefonia e dados, tudo enquanto durar a locação, e mesmo depois de vencida, rescindida ou finda, desde que tais pagamentos digam respeito ao período de ocupação pela **LOCATÁRIA**.
- 5.4. Ficam a cargo da **LOCATÁRIA** todos os custos de eventuais obras e/ou intervenções prediais, bem como as respectivas legalizações e regularizações de uso. Inclusive as de caráter ambiental, respondendo por todos e quaisquer custos ou danos ambientais que possam ocorrer, bem como por eventos que porventura venham a causar danos a terceiros.
- 5.5. A **LOCATÁRIA**, antes de sua realização, deverá submeter à avaliação da **SPTrans** todas as intervenções que pretenda fazer no imóvel.
- 5.6. Fica a cargo da **LOCATÁRIA** a remoção e transporte de **53 (cinquenta e três) ônibus** desativados que estão guardados no imóvel, por meio de guincho adequado. Os veículos serão transportados para a Rua Cachoeira, 972, Pari - Pátio Catumbi.
- 5.7. A **LOCATÁRIA** efetuará anualmente o seguro do imóvel, adequado à sua atividade, com coberturas que possam garantir o reparo do dano causado ao imóvel e a terceiros, tendo como base o seu valor venal de referência vigente à época da celebração do seguro, remetendo cópia da apólice à **SPTrans**.
- 5.8. A **LOCATÁRIA** se compromete e se obriga a entregar à **SPTrans** quaisquer avisos que digam respeito ao imóvel, sob pena de não o fazendo em tempo hábil, responder por perdas e danos a que der causa, em razão de sua omissão.
- 5.9. Em caso de desapropriação do imóvel, o contrato será rescindido de pleno direito, não cabendo à **SPTrans**, em hipótese nenhuma, ressarcir quaisquer prejuízos que eventualmente a **LOCATÁRIA** vier a sofrer.
- 5.10. À parte que infringir o cumprimento de cláusulas contratuais que cause relevante consequência e que comprometa a ocupação plena do imóvel, fica estipulada a multa no valor equivalente a 03 (três) alugueres vigentes na ocasião, devido sempre por inteiro, seja qual for o tempo decorrido de prazo contratual, sendo que a multa não se aplica à situação de atraso no pagamento do aluguel.
- 5.11. Finda ou rescindida a locação, a **LOCATÁRIA** deverá restituir o imóvel em perfeitas condições de conservação, higiene e limpeza, e completamente desocupado de pessoas e coisas;
- 5.12. Caso não sejam realizados os reparos necessários para deixar o imóvel em perfeitas condições, o valor da **garantia locatícia** será retido pela **SPTrans**, sem prejuízo de outras cobranças ou interpelações judiciais ou extrajudiciais.
- 5.13. Todas as benfeitorias úteis e/ou necessárias introduzidas no imóvel, finda a locação, ficarão incorporadas, eximindo-se a **SPTrans** do pagamento de qualquer indenização, bem como não ensejando à **LOCATÁRIA** o direito de retenção, salvo



as voluptuárias, que não venham a integrar a estrutura do imóvel, que serão retiradas sem direito a indenização.

5.14. A **SPTrans** e a **LOCATÁRIA**, pelo presente instrumento, concordam que constitui responsabilidade de ambas as Partes a observância das normas da Lei Federal nº 13.709/2018 (**Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD**) e daquelas constantes de posteriores regulamentos que venham a dispor sobre a proteção de dados pessoais, inclusive os que vierem a ser editados pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados – ANPD.

5.14.1. Quando da realização das atividades de tratamento de dados pessoais, inclusive daqueles considerados sensíveis, a **LOCATÁRIA** executará o objeto deste Contrato de forma a observar, em especial, os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas.

5.14.2. Durante a vigência deste Contrato, a **SPTrans** poderá recusar a adoção de procedimentos internos da **LOCATÁRIA** relacionados à execução do objeto pactuado que eventualmente contrariem ou que visem a frustrar os direitos, deveres, fundamentos, princípios ou os objetivos constantes dos instrumentos legais e regulamentares sobre proteção de dados pessoais, podendo a **SPTrans** emitir instruções lícitas à **LOCATÁRIA** com vistas a garantir o exato cumprimento da LGPD.

5.14.3. A **SPTrans** e a **LOCATÁRIA** concordam, no âmbito da política de governança de cada uma e visando coibir a ocorrência de danos em virtude do tratamento de dados pessoais, em adotar medidas técnicas e administrativas preventivas e eficazes que sejam aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou difusão.

5.14.3.1. As Partes poderão alterar ou substituir as medidas mencionadas no subitem 5.14.3. por outras a qualquer momento e sem notificação prévia, desde que as novas atendam ao mesmo propósito das anteriores e desde que mantenham um nível de segurança, em proteção dos dados pessoais tratados, equivalente ou superior.

5.14.4. As Partes comprometem-se a cooperar entre si para lidarem, em tempo razoável e no âmbito da execução do objeto deste Contrato, com as eventuais solicitações feitas pelos titulares ou pelas autoridades regulatórias em relação aos dados pessoais tratados e em relação a algum eventual caso de violação.

CLÁUSULA SEXTA – DOS PREÇOS E DO REAJUSTAMENTO

6.1. Os preços contratuais propostos serão reajustados obedecido o seguinte critério:

6.1.1. Na conformidade com a legislação vigente, o reajuste dos preços contratados será calculado de acordo com a seguinte fórmula:



$$R = P_0 \times \left[\left(\frac{\text{IPC FIPE}_1}{\text{IPC FIPE}_0} \right) - 1 \right]$$

ONDE:

R = Valor do reajustamento.

P₀ = Valor do aluguel calculado com os preços do contrato, base outubro/2024.

IPC-FIPE₀ = Número Índice de Preços ao Consumidor – IPC apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, referente ao mês da base dos preços, isto é, outubro/2024.

IPC-FIPE₁ = Número Índice de Preços ao Consumidor – IPC apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, referente ao mês de anualização da base de preços, isto é, outubro/2025, e outubro dos anos subsequentes, no caso de prorrogação do prazo contratual.

- 6.1.2. O reajustamento obedecerá às disposições contidas na Portaria SF nº 389 de 18 de dezembro de 2017, podendo o índice ser alterado de comum acordo, por ocasião da substituição do índice por ato normativo da SF.
- 6.1.3. O cálculo do reajuste se dará em função da variação ocorrida entre o mês da data base outubro/2024 e o mês de sua anualização outubro/2025, e vigorará sobre os preços contratuais a partir do mês de outubro/2025 e outubro dos anos subsequentes, no caso de prorrogações de prazo contratual.
- 6.1.4. O percentual de reajuste será calculado considerando 2 (duas) casas decimais, efetuando-se o arredondamento por critério matemático. Exemplo: 5,425% será arredondado para 5,43%; 5,424% será arredondado para 5,42%.
- 6.1.5. O valor referente ao reajuste de preços somente será exigível no primeiro pagamento devido à **SPTrans**, depois de transcorridos 12 (doze) meses da data estabelecida como "data base" do preço (P₀) e após a divulgação oficial do índice adotado na fórmula acima, sendo vedada a aplicação do índice provisório.
- 6.1.6. A aplicação de novos reajustes deverá considerar a data e os valores do reajuste anterior, restando vedada a aplicação de índices acumulados por um período superior a 12 (doze) meses.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA FORMA DE PAGAMENTO

7.1. O aluguel deverá ser pago até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido.

7.1.1. O primeiro período será considerado entre a data do efetivo início da locação e o último dia do mês.



- 7.1.2. Os períodos subsequentes suceder-se-ão a cada período de um mês, exceto o último mês, que poderá abranger menor período, por se tratar do último de locação.
- 7.1.3. Para fins de apuração do valor de locação *pro rata* será considerado o mês comercial de 30 (trinta) dias.
- 7.1.4. No penúltimo dia útil do mês, a **SPTrans** emitirá Nota de Débito no valor do aluguel vigente.
- 7.1.5. O pagamento do aluguel somente será efetuado mediante crédito em conta corrente indicada pela **SPTrans**, devendo o comprovante de depósito ser enviado à **SPTrans** no prazo máximo de 02 (dois) dias úteis.
- 7.1.6. No caso de eventual atraso no pagamento pela **LOCATÁRIA**, será aplicada a multa constante do item 9.1.1. deste contrato, e o valor devido será atualizado financeiramente, *pro rata temporis*, desde o início do seu vencimento até a data do seu efetivo pagamento e nas condições estabelecidas pela Portaria nº 05/12 expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de São Paulo. Para efeito deste cálculo considerar-se-á mês comercial de trinta dias.

CLÁUSULA OITAVA - DA GARANTIA CONTRATUAL

- 8.1. Deverá ser prestada garantia contratual no valor correspondente a 3 (três) alugueres e caberá à **LOCATÁRIA** optar por uma das seguintes modalidades:
 - 8.1.1. Caução em dinheiro;
 - 8.1.2. fiança;
 - 8.1.3. seguro de fiança locatícia.
 - 8.1.4. cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)
- 8.2. A garantia prestada por meio de seguro de fiança locatícia deverá ter prazo de vigência superior em 90 (noventa) dias à vigência do contrato.
 - 8.2.1. A garantia prestada na modalidade de seguro fiança locatícia deverá ser apresentada na forma digital ou em original com reconhecimento de firma e apresentação de procuração atualizada. As garantias efetuadas de forma digital, somente serão reconhecidas após a sua verificação junto ao site da SUSEP (Superintendência de Seguros Privados).
 - 8.2.2. A admissibilidade de Apólice de Seguro com Selo de Autenticidade, passível de verificação na SUSEP, nos termos da MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, não isenta a **SPTrans** da responsabilidade pela autenticidade do documento apresentado.
 - 8.2.3. Constatada qualquer irregularidade na conferência da autenticidade deverá ser providenciada a imediata substituição da garantia.



- 8.3. O atraso superior a 25 (vinte e cinco) dias para a apresentação da garantia a que se refere o item anterior, autorizará a **SPTrans** a buscar a rescisão do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, sem prejuízo da aplicação de outras sanções previstas no RILC e neste Contrato.
- 8.4. A garantia deverá ser complementada pela **LOCATÁRIA** sempre que, independente do motivo, houver elevação no valor contratual.
- 8.5. A garantia será liberada para devolução após cumprimento definitivo do contrato, mediante solicitação por escrito da **LOCATÁRIA** ao gestor do contrato, desde que não haja multas a aplicar, acerto de contas por fazer, e ainda, após a assinatura, pelas partes, do “Termo de Conclusão, Encerramento e Quitação”.
- 8.6. Para a devolução da garantia prestada em moeda corrente nacional o valor devido será atualizado financeiramente *pró-rata temporis* - desde a data do recolhimento até a data da efetiva devolução da garantia ou no caso de substituição da garantia, até a data da comunicação à **SPTrans** para sua liberação - nas condições estabelecidas para a matéria em regulamentações expedidas pela Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura de São Paulo e na ausência destas pelo IPCA (IBGE). Para efeito deste cálculo considerar-se-á como data final a correspondente aos últimos números-índices publicados, estabelecendo-se o mês comercial de 30 (trinta) dias.
- 8.7. A garantia locatícia poderá ser alterada quando conveniente a sua substituição a pedido da **LOCATÁRIA** e desde que aceita pela **SPTrans**.

CLÁUSULA NONA - DAS PENALIDADES, MULTAS E RESCISÃO

- 9.1. As Sanções obedecerão aos artigos 240 e seguintes do RILC e, ainda, às seguintes penalidades:
- 9.1.1. O atraso no pagamento ensejará a aplicação de multa no valor de **10% (dez por cento)** sobre o valor do aluguel vigente, e a atualização financeira de acordo com a legislação vigente.
- 9.1.2. À parte que infringir o cumprimento de cláusulas contratuais que cause relevante consequência e que comprometa a ocupação plena do imóvel, fica estipulada a multa no valor equivalente a **03 (três) alugueres vigentes** na ocasião, devido sempre por inteiro, seja qual for o tempo decorrido de prazo contratual, sendo que a multa não se aplica à situação de atraso no pagamento do aluguel.
- 9.1.3. No caso de rescisão antecipada do contrato por iniciativa de qualquer das partes, sem que haja motivação legalmente justa, fica estipulada a multa no valor equivalente a **03 (três) alugueres vigentes** na ocasião, calculada proporcionalmente ao período restante do contrato.
- 9.2. As multas serão aplicadas pela **SPTrans** quando não forem aceitas as competentes justificativas apresentadas pela **LOCATÁRIA**.



- 9.3. Para a aplicação de penalidades serão observados os procedimentos contidos no artigo 248 e seguintes do RILC, garantido o direito ao exercício do contraditório e da ampla defesa.
- 9.4. Constituirão motivo para rescisão do contrato:
- 9.4.1. O descumprimento de obrigações contratuais;
 - 9.4.2. O desatendimento das determinações regulares do gestor ou fiscal do contrato;
 - 9.4.3. O cometimento reiterado de faltas na execução contratual;
 - 9.4.4. A decretação de falência ou insolvência civil da **LOCATÁRIA**;
 - 9.4.5. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da **LOCATÁRIA**, desde que prejudique a execução do contrato;
 - 9.4.6. Ter sido frustrado ou fraudado, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo de procedimento licitatório público; ter sido impedida, perturbada ou fraudada a realização de qualquer ato de procedimento licitatório público; o afastamento ou a tentativa de afastamento de licitante, por meio de fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo; fraude em licitação pública ou contrato dela decorrente; ter sido criada, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para participar de licitação pública ou celebrar contrato administrativo; a obtenção de vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de contratos celebrados com a administração pública, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais; ter sido manipulado ou fraudado o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos celebrados com a administração pública; ter sido dificultada a atividade de investigação ou fiscalização de órgãos, entidades ou agentes públicos, ou ter intervindo em sua atuação, inclusive no âmbito das agências reguladoras e dos órgãos de fiscalização.
 - 9.4.7. A perda das condições de habilitação da **LOCATÁRIA**.
- 9.5. Em caso de desapropriação do imóvel, o contrato será rescindido de pleno direito, não cabendo à **SPTrans**, em hipótese nenhuma, ressarcir quaisquer prejuízos que eventualmente a **LOCATÁRIA** vier a sofrer.
- 9.6. Os casos de rescisão contratual deverão ser formalmente motivados nos autos do processo, devendo ser assegurado o contraditório e o direito de prévia e ampla defesa.
- 9.7. A rescisão do contrato poderá ser:
- 9.7.1. Por ato unilateral e escrito de qualquer das partes;
 - 9.7.2. Amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo de contratação, desde que haja conveniência para a **SPTrans**;



- 9.7.3. Judicial, nos termos da legislação.
- 9.8. A rescisão por ato unilateral a que se refere o item 9.7.1 deverá ser precedida de comunicação escrita e fundamentada da parte interessada e ser enviada à outra parte com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, com fundamento no § 2º do artigo 238 do RILC.
- 9.9. Quando a rescisão ocorrer sem que haja culpa da outra parte contratante, será esta ressarcida dos prejuízos que houver sofrido, regularmente comprovados, e no caso do **LOCATÁRIA** terá este ainda direito a devolução da garantia.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA SUBCONTRATAÇÃO

- 10.1. Não será permitida a subcontratação, cessão ou transferência parcial ou total do objeto deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 11.1. A gestão e a fiscalização do contrato consistem na verificação da conformidade da sua escoreita execução, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do pactuado, devendo ser exercido pelo gestor do contrato designado pela **SPTrans**, que poderá ser auxiliado pelo fiscal técnico e fiscal administrativo do contrato, cabendo ao responsável legal ou preposto do **LOCATÁRIA** o acompanhamento dessas atividades.
- 11.2. Para gerir e controlar a execução do presente Contrato, fica designado como gestor o Sr. José Geraldo Pereira de Jesus, responsável pela Assessoria Administrativa, da Diretoria de Administração e de Infraestrutura – DA/SAM/ADM, como Fiscal Administrativo, a Sra. Mirian Marques e Fiscal Técnico, Sr. Marcos Antonio Ozello de Carvalho da Gerência de Logística – DA/SAM/GLG.
- 11.3. As comunicações recíprocas deverão ser efetuadas por meio de correspondência mencionando o número do Contrato, o assunto específico do seu conteúdo e serem endereçadas conforme segue:

São Paulo Transporte S/A - **SPTrans**

Responsável pela gestão do Contrato: José Geraldo Pereira de Jesus, da Assessoria Administrativa – DA/SAM/ADM

Endereço: Rua Boa Vista, 236 – 2º andar – meio – Centro – São Paulo/SP – CEP: 01014-000

e-mail: Geraldo.pereira@sptrans.com.br

LOCATÁRIA

Nome da empresa: **UNIPART ESTACIONAMENTO LTDA.**

Nome do responsável pela gestão do contrato: **Mayara Soares de Andrade Souza**

Endereço: Avenida Francisco Matarazzo, nº 1752, conjunto 2505, Água Branca, São Paulo/SP, CEP 05.001-200

e-mail: unipart@estacioneunipart.com.br



- 11.4. A entrega de qualquer carta ou documento far-se-á por portador, com protocolo de recebimento e o nome do remetente conforme acima descrito ou, ainda, por correspondência com Aviso de Recebimento – AR.
- 11.5. Para as comunicações relativas à operacionalização da execução do objeto do contrato, poderá ser utilizado correio eletrônico.
- 11.6. A **LOCATÁRIA** deverá disponibilizar para a **SPTrans** canais de comunicação, tais como telefone e e-mail. O atendimento será em dias úteis das 09h às 12h e das 14h às 17h.
- 11.7. As substituições dos responsáveis de ambas as partes, bem como qualquer alteração dos seus dados, deverão ser imediatamente comunicadas por escrito conforme o disposto no item 11.3 deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA TOLERÂNCIA

- 12.1. Se qualquer das partes contratantes, em benefício da outra, permitir, mesmo por omissão, a inobservância no todo ou em parte, de qualquer das cláusulas e condições do presente contrato e/ou seus anexos, tal fato não poderá ser considerado como modificativo das condições do presente contrato, as quais permanecerão inalteradas, como se nenhuma tolerância houvesse ocorrido.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO ENCERRAMENTO DO CONTRATO

- 13.1. O contrato será encerrado lavrando-se o respectivo “Termo de Conclusão, Encerramento e Quitação”, somente após a confirmação da inexistência de qualquer pendência impeditiva, seja operacional, financeira ou de qualquer outra natureza.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS CASOS OMISSOS

- 14.1. A execução do presente contrato, bem como as hipóteses nele não previstas, serão regidas pela Lei Federal nº 13.303/16 e 8.245/91, legislação correlata, pelo Regulamento Interno de Licitações e Contratos - RILC da **SPTrans** e suas respectivas atualizações e pelos preceitos de direito privado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 15.1. Para 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 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.
- 15.2. O **LOCATÁRIA** declara que conhece e se compromete, no cumprimento do presente contrato, a respeitar as disposições contidas no Código de Conduta e Integridade da **SPTrans**, na Política de Segurança da Informação - PSI da **SPTrans** e respectivas atualizações.



15.3. Em cumprimento ao item 7 do Código de Conduta e Integridade da **SPTrans**, os canais de denúncias relativas às questões éticas e de integridade institucional são os seguintes:

e-mail: comite.conduta@sprtrans.com.br

correspondência:
Envelope lacrado endereçado a:
Comitê de Conduta da **SPTrans**
Rua Boa Vista, 236 - 1º andar (Protocolo)

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO FORO

16.1. Elegem as partes contratantes o Foro Privativo das Varas da Fazenda Pública desta Capital, para dirimir todas e quaisquer questões oriundas deste contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, as partes, por seus representantes legais, assinam o presente Contrato, elaborado em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito jurídico, perante as testemunhas abaixo assinadas, a tudo presentes. :

São Paulo, 05-NOV-2024

SÃO PAULO TRANSPORTE S/A
SPTrans

MARILZA ROMANO
Procuradora

ANDERSON CLAYTON NOGUEIRA
MAIA

Diretor de Administração e de
Infraestrutura

MAYARA SOARES DE ANDRADE SOUZA
Assinado de forma digital por
MAYARA SOARES DE ANDRADE
SOUZA
Dados: 2024.11.05 15:24:35

UNIPART ESPORTEAMENTO LTDA.
LOCATÁRIA

MAYARA SOARES DE ANDRADE SOUZA
Assinado de forma digital por
MAYARA SOARES DE ANDRADE
SOUZA
Dados: 2024.11.05 15:24:17
-03'00"

MAYARA SOARES DE ANDRADE SOUZA
Titular

Testemunha

1ª
Nome: Tania Cristina Bozetti R. da Silva
CPF nº

2ª
Nome: Telma Ricardo da Silva
CPF nº

CONTRATO registrado na
Gerência de Contratações Administrativas da
SÃO PAULO TRANSPORTE S/A em
05/11/24 sob n.º 202410421.0100



ANEXO II

**TERMO DE
REFERÊNCIA**



**LICITAÇÃO Nº 021/2024 – ANEXO II - TERMO DE REFERÊNCIA
LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA SPTrans**

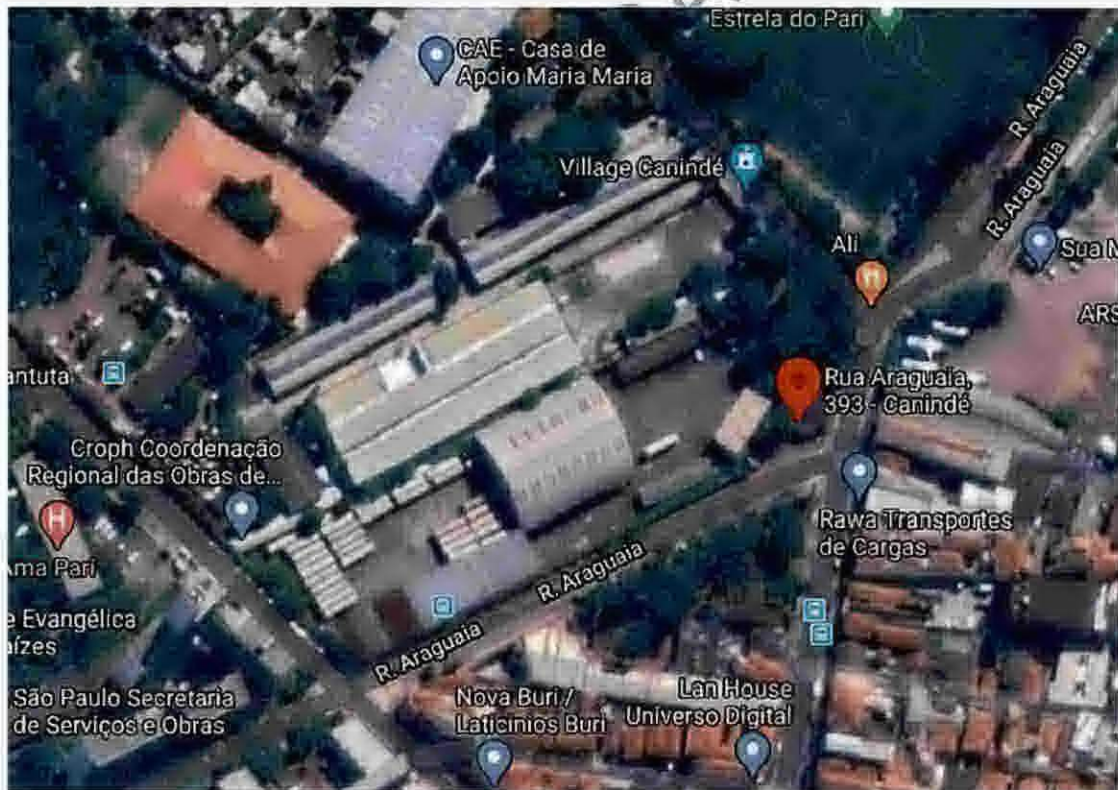
1. OBJETO

- 1.1. Oferecer à locação, pelas condições mais vantajosas à SPTrans, imóvel de sua propriedade, no estado em que se encontra.

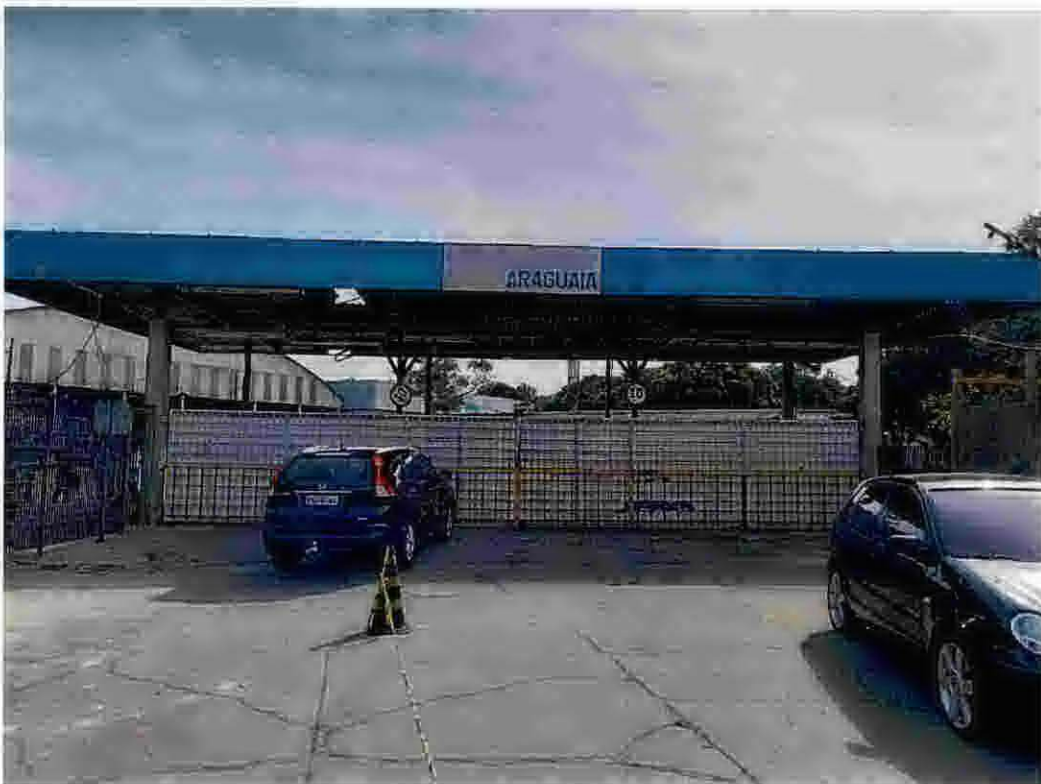
2. IMÓVEL – LOCALIZAÇÃO – DESCRIÇÃO

- 2.1. Rua Araguaia, 393, Canindé, São Paulo – SP – CEP 03034-000
Matrícula nº 325 - 5º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo
Cadastro SQL 017.105.0019-0 – imóvel isento de IPTU
Lei de Zoneamento ZM 3a – Zona Mista
Área de terreno 8.657 m²
Área construída 2.350 m², compreendendo dois galpões, portaria e algumas construções para reforma ou demolição, a depender do uso.
- 2.2. A Rua Araguaia está próxima a bairros importantes de São Paulo, como Brás, Pari e Vila Guilherme. É uma via com fácil acesso para a Avenida Cruzeiro do Sul, considerada uma via importante e movimentada, através da qual se chega à zona norte. Ao longo de sua extensão encontram-se as estações do metrô Portuguesa, Tietê, Carandiru e Santana. Também tem fácil acesso à Marginal Tietê, estação Armênia e Estádio da Portuguesa.

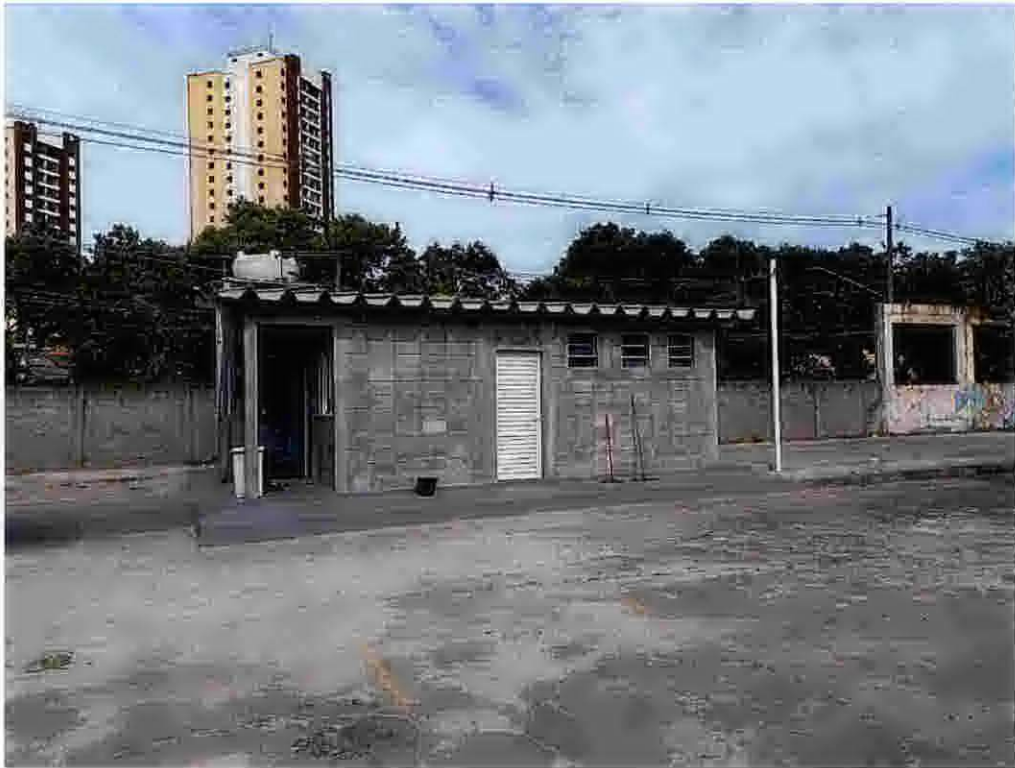




Handwritten signature and stamp. The stamp is circular and contains the text 'Genêrcio de Contratações Administrativas' and 'SPTRANS'.



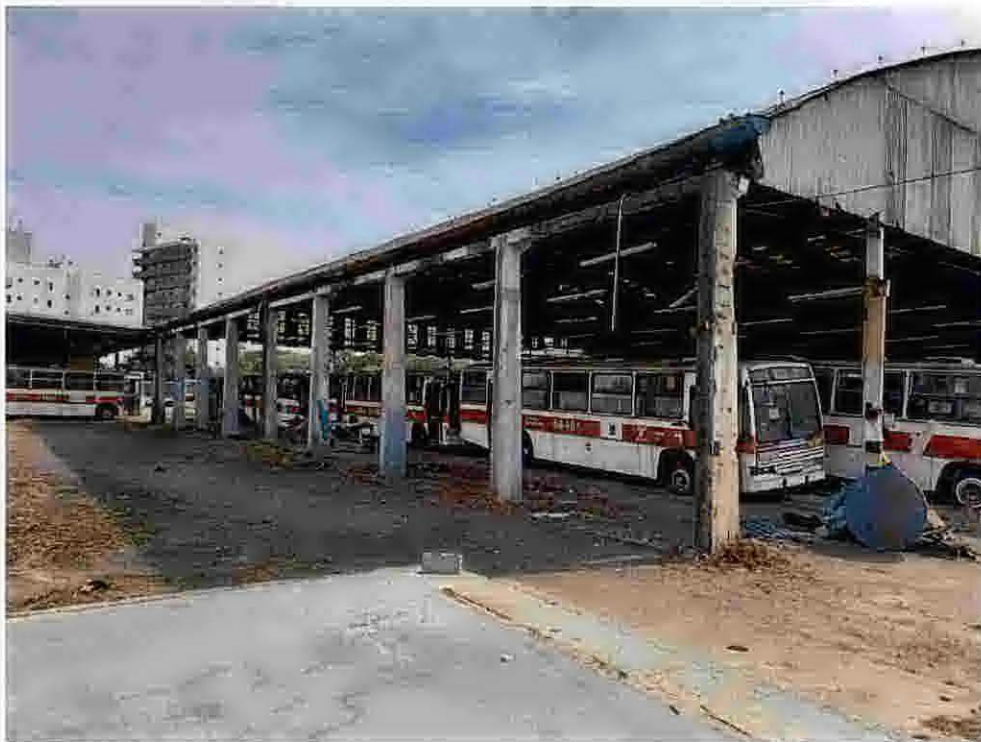
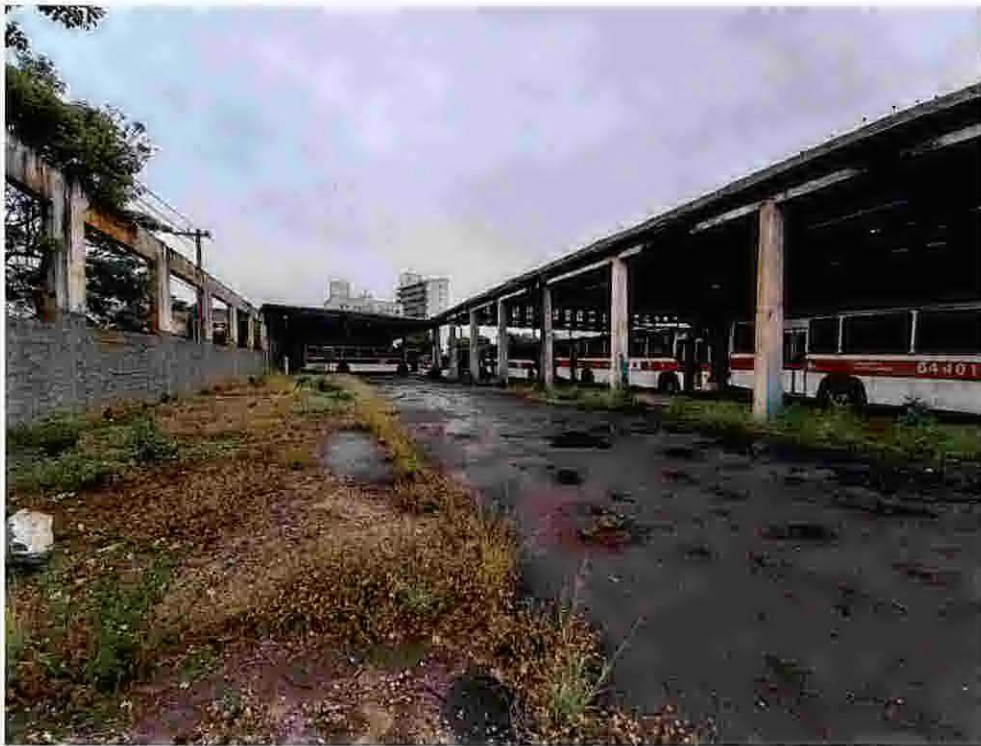
Handwritten signature
Handwritten signature
Circular stamp of SPTrans



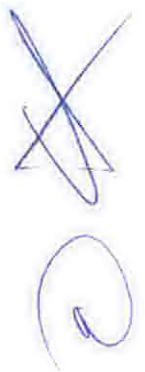


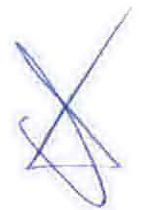
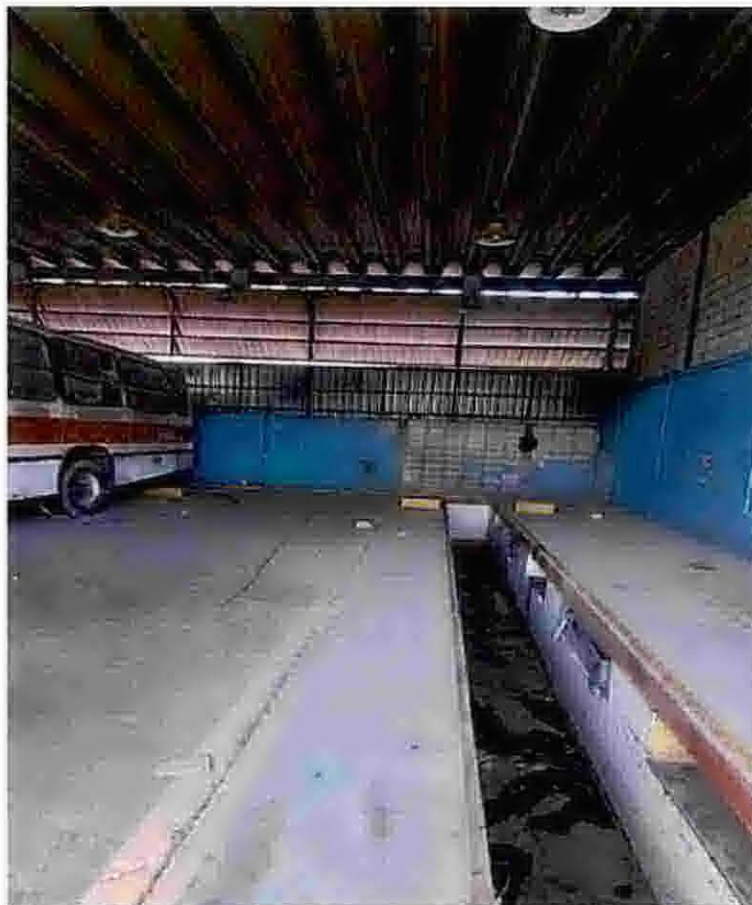
Handwritten signature and circular stamp of SPTrans.





Handwritten signature
Handwritten signature
Circular stamp of SPTrans







3. JUSTIFICATIVA

- 3.1. Trata-se o imóvel de antiga garagem de ônibus utilizada pela Companhia Municipal de Transportes Coletivos – CMTC (antecessora da SPTrans), ora ocupado com 53 ônibus antigos, desativados.
- 3.2. O local exige cuidados frequentes de manutenção, para que não se deteriore, consistindo em:
 - 3.2.1. Preservação das edificações com serviços de elétrica, hidráulica, alvenaria, pintura etc.;
 - 3.2.2. Serviços de limpeza, incluindo: materiais e produtos de limpeza e higiene, capinagem, manutenção das áreas verdes, lavagem de caixas d'água, serviços de desinsetização, desratização e desinfecção; e cuidados para impedir a proliferação de vetores de doenças;
- 3.3. O local exige também cuidados de segurança, a fim de que se impeçam invasões e ocupações indevidas, e que se evitem ocorrências de sinistros diversos, por meio da contratação de vigilância armada permanente;
- 3.4. Some-se às despesas mensais com contratos de vigilância, de limpeza, e de manutenção predial, as despesas de consumo de energia elétrica e de água e esgotos;
- 3.5. Assim, com o objetivo de eliminar essas deseconomias e ao mesmo tempo, além de auferir receita, das uma destinação de uso favorável à região, com um potencial incremento comercial, decide-se disponibilizar o imóvel para locação por terceiros.



4. CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

- 4.1. O imóvel não poderá se destinar a atividades que utilizem produtos contaminantes, ou que manuseiem materiais explosivos ou perigosos, ou a atividades não regulamentadas;
- 4.2. A locatária não poderá ceder ou transferir a locação a título gratuito ou oneroso, bem como emprestar o imóvel, no todo ou em parte.
- 4.3. Todos os impostos e taxas que incidam ou que venham a incidir sobre o imóvel serão da competência e responsabilidade da locatária, assim como toda e qualquer despesa relativa ao consumo de energia elétrica, água e esgotos, telefonia e dados, tudo enquanto durar a locação, e mesmo depois de vencida, rescindida ou finda, desde que tais pagamentos digam respeito ao período de ocupação pela locatária.
- 4.4. Ficam a cargo da locatária todos os custos de eventuais obras e/ou intervenções prediais, bem como as respectivas legalizações e regularizações de uso. Inclusive as de caráter ambiental, respondendo por todos e quaisquer custos ou danos ambientais que possam ocorrer, bem como por eventos que porventura venham a causar danos a terceiros.
 - 4.4.1. A locatária, antes de sua realização, deverá submeter à avaliação da SPTrans todas as intervenções que pretenda fazer no imóvel.
- 4.5. Fica a cargo da locatária a remoção e transporte de 53 ônibus desativados que estão guardados no imóvel, por meio de guincho adequado. Os veículos serão transportados para a Rua Cachoeira, 972, Pari – Pátio Catumbi.
- 4.6. A locatária efetuará anualmente o seguro do imóvel, adequado à sua atividade, com coberturas que possam garantir o reparo do dano causado ao imóvel e a terceiros, tendo como base o seu valor venal de referência vigente à época da celebração do seguro, remetendo cópia da apólice à SPTrans.
- 4.7. A locatária prestará garantia fidejussória no valor correspondente a 3 (três) alugueres.
- 4.8. A locatária se compromete e se obriga a entregar à SPTrans quaisquer avisos que digam respeito ao imóvel, sob pena de não o fazendo em tempo hábil, responder por perdas e danos a que der causa, em razão de sua omissão.
- 4.9. Em caso de desapropriação do imóvel, o contrato será rescindido de pleno direito, não cabendo à SPTrans, em hipótese nenhuma, ressarcir quaisquer prejuízos que eventualmente a locatária vier a sofrer.
- 4.10. À parte que infringir o cumprimento de cláusulas contratuais que cause relevante consequência e que comprometa a ocupação plena do imóvel, fica estipulada a multa no valor equivalente a 03 (três) alugueres vigentes na ocasião, devido sempre por inteiro, seja qual for o tempo decorrido de prazo contratual, sendo que a multa não se aplica à situação de atraso no pagamento do aluguel.





- 4.11. No caso de rescisão antecipada do contrato por iniciativa de qualquer das partes, sem que haja motivação legalmente justa, fica estipulada a multa no valor equivalente a 03 (três) alugueres vigentes na ocasião, devido sempre por inteiro, seja qual for o tempo decorrido de prazo contratual,
- 4.12. Finda ou rescindida a locação, a locatária deverá restituir o imóvel em perfeitas condições de conservação, higiene e limpeza, e completamente desocupado de pessoas e coisas;
- 4.13. Caso não sejam realizados os reparos necessários para deixar o imóvel em perfeitas condições, o valor da garantia fidejussória será retido pela SPTrans, sem prejuízo de outras cobranças ou interpelações judiciais ou extrajudiciais.
- 4.14. Todas as benfeitorias úteis e/ou necessárias introduzidas no imóvel, finda a locação, ficarão incorporadas, eximindo-se a SPTrans do pagamento de qualquer indenização, bem como não ensejando á locatária o direito de retenção, salvo as voluptuárias, que não venham a integrar a estrutura do imóvel, que serão retiradas sem direito a indenização.

5. PRAZO DA LOCAÇÃO

- 5.1. O prazo de locação será de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado ou renovado nos termos da lei.

6. ALUGUEL – PAGAMENTO E REAJUSTE

- 6.1. O aluguel deverá ser pago até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido.
- 6.2. O pagamento do aluguel somente será efetuado mediante crédito em conta corrente em banco indicado pela SPTrans.
- 6.3. O atraso no pagamento ensejará a aplicação de multa no valor de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel vigente, e a atualização financeira de acordo com a legislação vigente.
- 6.4. O valor do aluguel será reajustado anualmente de acordo com a legislação vigente

7. GARANTIA CONTRATUAL

- 7.1. Deverá ser prestada garantia contratual no valor correspondente a 3 (três) alugueres.

8. SUBCONTRATAÇÃO

- 8.1. Não será permitida a subcontratação, cessão ou transferência parcial ou total do imóvel.



9. MODALIDADE DE LICITAÇÃO

- 9.1.** Em cumprimento à Lei Federal nº 13.303, artigo 32, inciso IV, e ao Regulamento Interno de Licitações e Contratos da SPTrans, em especial seu artigo 99, a presente contratação deverá ser licitada na forma Eletrônica por meio do modo de disputa aberto, tendo como critério de julgamento a maior oferta de preço.

10. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

- 10.1.** Poderão formular propostas pessoas jurídicas e pessoas físicas.
- 10.2.** Será dispensado o cumprimento dos requisitos de qualificação técnica e econômico-financeira.

11. VISITAÇÃO

- 11.1.** O imóvel estará disponível para visitação, mediante prévio agendamento.
Contato: 11 3396-7829 ou 11 99770-7144– Sr. José Geraldo Pereira de Jesus

Elaborado por Mirian Marques pront. 79.227-6

Aprovado por José Geraldo Pereira de Jesus – responsável pela DA/SAM/ADM

MAYARA SOARES
DE ANDRADE

SOUZA: [REDACTED]

[REDACTED]

Assinado de forma digital
por MAYARA SOARES DE
ANDRADE
SOUZA: [REDACTED]
Dados: 2024.11.05 15:25:20
-03'00'



ANEXO III

**PLANILHA DE
QUANTIDADES E
PREÇOS**




LICITAÇÃO Nº 021/2024 - ANEXO III - PLANILHA DE QUANTIDADES E PREÇOS (IMPRESSO)

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA SPTRANS, NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA (RUA ARAGUAIA, 393)

VALORES EM REAIS (R\$)

| ITEM | DISCRIMINAÇÃO | UN | MESES | PREÇO (R\$) | |
|--------------------|--|----|-------|----------------|-------------------------|
| | | | | MENSAL | TOTAL |
| 1 | LOCAÇÃO DE IMÓVEL DA RUA ARAGUAIA, 393 | UN | 60 | R\$ 102.550,00 | R\$ 6.153.000,00 |
| TOTAL GERAL | | | | | R\$ 6.153.000,00 |

| | | | |
|---------------------------|--|---|--------------------------------|
| EMPRESA PROPONENTE | | DADOS DO RESPONSÁVEL (PROONENTE) | |
| RAZÃO SOCIAL: | UNIPART ESTACIONAMENTO LTDA | NOME: | MAYARA SOARES DE ANDRADE SOUZA |
| CNPJ: | 35.813.907/0001-54 | CARGO: | Sócia-Diretora |
| ENDEREÇO: | Avenida Francisco Matarazzo, nº 1752, conjunto 2505, Água Branca, São Paulo/SP, CEP 05.001-200 | TELEFONE: | (11) 5062-9571 |
| TELEFONE: | (11) 5062-9571 | | |



ANEXO IV

**PROPOSTA
COMERCIAL**

[Handwritten signature]



LICITAÇÃO Nº 021/2024

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA SPTRANS, NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA (RUA ARAGUAIA, 393)

ANEXO IV – CARTA DE PROPOSTA COMERCIAL

SÃO PAULO TRANSPORTE S/A - SPTrans

Rua Boa Vista, 236 – 2º andar - Centro

CEP 01014-000 - São Paulo – SP

Assunto: PROPOSTA COMERCIAL

Prezados senhores,

Apresentamos os preços e condições, para o atendimento do objeto acima, conforme regras estabelecidas neste Edital.

1. Os valores são os constantes abaixo:

| ITEM | DISCRIMINAÇÃO | UN | MESES | PREÇO (R\$) | |
|--------------------|--|----|-------|----------------|-------------------------|
| | | | | MENSAL | TOTAL |
| 1 | LOCAÇÃO DE IMÓVEL DA RUA ARAGUAIA, 393 | UN | 60 | R\$ 102.550,00 | R\$ 6.153.000,00 |
| TOTAL GERAL | | | | | R\$ 6.153.000,00 |

2. A data base dos preços apresentados é a data da apresentação das propostas;
3. Prazo de validade das propostas é de 60 (sessenta) dias a contar da entrega das mesmas, a partir da data da sessão pública da Licitação.
4. **UNIPART ESTACIONAMENTO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 35.813.907/0001-54, com sede na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1752, conjunto 2505, Água Branca, São Paulo/SP, CEP 05.001-200, neste ato representada por seu procurador ao final assinado, **Sr. Vinicius Lima de Oliveira**, brasileiro, casado,

advogado inscrito na [REDACTED]
[REDACTED] com endereço profissional
na Rua Guiroku Gastão Ayabe, nº 158, sobrado 5, Uberaba, Curitiba/PR, CEP 81.570-
092.

São Paulo, 21 de outubro de 2024.

VINICIUS LIMA
DE OLIVEIRA

Assinado de forma digital por
VINICIUS LIMA DE OLIVEIRA
Dados: 2024.10.22 16:06:51
-03'00'

Assinatura do Procurador Legal da empresa

Nome: Vinicius Lima de Oliveira

