

**CONTRATO Nº 066/18 DE SUBLOCAÇÃO
DO IMÓVEL SITUADO NA RUA
LAGUNA, Nº 1.170 - SÃO PAULO/SP.**

Por este instrumento particular de Contrato de Sublocação, de um lado, **H.E. MOURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** CNPJ nº 04.762.941/0001-13, com sede na Avenida Santa Catarina, 1.639, sala 04, Vila Santa Catarina, São Paulo/SP – CEP: 04378-300, doravante denominado simplesmente **SUBLOCADOR**, e, de outro lado a **COMPANHIA DE ENGENHARIA DE TRÁFEGO - CET**, com sede nesta Capital, na Rua Barão de Itapetininga nº 18, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.902.648/0001-17, neste ato representada por seus Diretores, ao final nomeados, doravante denominada simplesmente **SUBLOCATÁRIA**, têm entre si justos e contratados a presente sublocação, que se rege pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com suas alterações, com fulcro no disposto no artigo 29, V da Lei Federal nº 13.303/16; artigo 130, V do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da CET e pelas condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1 O presente contrato de sublocação, para fins não residenciais, tem por objeto a sublocação do imóvel que sediará as instalações da Gerência de Engenharia de Tráfego Sudoeste – GET-SO e Departamentos técnicos e administrativos, caracterizado da seguinte forma:

1.1.1 O imóvel de posse do **SUBLOCADOR**, sendo ele “UM PRÉDIO” e terreno situado na Rua Laguna, nº 1.170, no 29º Subdistrito Santo Amaro, medindo 15,00m de frente, distante 38,50m da Avenida João Dias, sendo a metragem da frente aos fundos de 32,00m, com a área de 479m², conforme descrito e caracterizado na matrícula de nº 129.118 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e cadastro de contribuinte nº 087.017.0065-0, perante a Prefeitura do Município de São Paulo.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DA SUBLOCAÇÃO

2.1 O prazo de sublocação é de 41 (quarenta e um) meses, compreendido entre 01/09/2018 a 31/01/2022, podendo ser prorrogado, de acordo com a legislação vigente, mediante o competente termo aditivo.

2.2 Finda ou rescindida a sublocação, o imóvel será devolvido pela **SUBLOCATÁRIA** ao **SUBLOCADOR** nas mesmas condições que o recebeu, salvo os desgastes de uso normal.

2.3 As chaves serão entregues ao **SUBLOCADOR** pela **SUBLOCATÁRIA** ou pelos seus representantes, acompanhadas das três últimas contas de consumo de água e luz devidamente pagas.

2.4 Constatadas qualquer anormalidade na “vistoria final”, a **SUBLOCATÁRIA** será notificada, para no prazo de 30 (trinta) dias reparar o defeito ou substituir as peças ou aparelhos defeituosos por sua conta e risco. Não atendida a notificação, fica facultado ao **SUBLOCADOR**, a realização dos serviços, cobrando da **SUBLOCATÁRIA** os valores gastos com material e mão-de-obra, além do aluguel dos dias necessários para tais reparos.

2.5 Ajustam as partes de comum acordo, que concedido o prazo de até 10 (dez) dias, contados da assinatura do contrato, para a apresentação pelo **SUBLOCADOR** do protocolo de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros/AVCB, sob pena de aplicação da multa prevista na cláusula 15.1, procedendo o **SUBLOCADOR** a todas as medidas necessárias para apresentação do documento devidamente atualizado.



CLÁUSULA TERCEIRA – ALUGUEL

- 3.1 O valor do aluguel mensal referente ao imóvel descrito no item 1.1.1 é de **R\$ 40.273,99** (quarenta mil, duzentos e setenta e três reais e noventa e nove centavos), na data base de **junho/2018**, que será pago até o 05º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante depósito bancário em conta corrente do **SUBLOCADOR** junto ao estabelecimento bancário que venha a ser por ele indicado.
- 3.2 A quitação do pagamento do aluguel de cada mês se dará mediante o comprovante de depósito bancário, devendo o **SUBLOCADOR** expressamente indicar à **SUBLOCATÁRIA** as contas correntes, agências e estabelecimentos bancários nos quais serão efetuados os depósitos, observado o disposto no *caput* dessa cláusula.

CLÁUSULA QUARTA – REAJUSTE

- 4.1. O aluguel mensal será reajustado a cada 12 (doze) meses, no mês de junho, pela variação do índice IPC-FIPE, com base na Portaria SF nº 389 de 18 de dezembro de 2017, que dispõe instruções para cumprimento excepcional do artigo 7º do Decreto Municipal nº 57.580/17, observando-se as demais normas que regulamentam a matéria.
- 4.2. Na hipótese de legislação superveniente reduzir a periodicidade de 12 (doze) meses para o reajuste do aluguel fica garantida a periodicidade avençada no item 4.1.
- 4.3. As condições de reajustamento ora pactuadas poderão ser alteradas em face da superveniência de normas federais ou municipais aplicáveis à espécie.

CLÁUSULA QUINTA - MORA

- 5.1 Na hipótese do pagamento do aluguel ocorrer com atraso, a **SUBLOCATÁRIA** ficará sujeita, a título de multa moratória, ao pagamento de 2% (dois por cento) aplicado sobre o valor do aluguel devido, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária, nos termos da Lei 8245/91, sem prejuízo de poder o **SUBLOCADOR** promover contra a **SUBLOCATÁRIA**, a ação de despejo por falta de pagamento, na qual a **SUBLOCATÁRIA** se responsabilizará pelo pagamento das custas judiciais e honorários de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, ou sobre o valor da causa, se for decretado o despejo.

CLÁUSULA SEXTA – ENCARGOS

- 6.1 Sem prejuízo do pagamento do aluguel pactuado no presente instrumento correrão por conta exclusiva e responsabilidade da **SUBLOCATÁRIA** o pagamento de imposto predial e taxas que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, bem como das despesas decorrentes do consumo de água e energia elétrica, a partir desta sublocação e enquanto perdurar a mesma.

CLÁUSULA SÉTIMA – SUBLOCAÇÃO

- 7.1 Fica a **SUBLOCATÁRIA** expressamente proibida pelo **SUBLOCADOR** a sublocar ou emprestar o imóvel objeto deste contrato, no total ou em parte, ou ainda, a ceder o presente contrato, a qualquer tempo, quando presente o interesse maior da Municipalidade.
- 7.2 Não se considerarão como sublocação ou empréstimo, para efeito desta Cláusula, a cessão de áreas dos imóveis a pessoas físicas e/ou jurídicas que, por força de seus trabalhos afins, mantenham contratos, convênios ou desenvolvam atividades complementares e/ou terceirizadas com a **SUBLOCATÁRIA**, ficando esta, porém, responsável pelo pagamento dos aluguéis até o término da presente sublocação e entrega efetiva das chaves do imóvel aos **SUBLOCADOR**.



CLÁUSULA OITAVA – OBRAS E BENFEITORIAS

- 8.1 A **SUBLOCATÁRIA**, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias que tiverem por necessárias aos seus serviços, exceto na fachada que somente poderão ser realizadas com prévio e expresse consentimento do **SUBLOCADOR**.
- 8.2 Não se consideram como benfeitorias, para os fins desta Cláusula, os móveis, as divisórias, aparelhos de iluminação, as instalações de computação, copiadoras, aparelhos telefônicos, centrais de PBX ou PABX, aparelhos de ar condicionado ou outros equipamentos necessários ao desempenho das atividades da **SUBLOCATÁRIA**, que serão retirados pela **SUBLOCATÁRIA** quando da devolução do imóvel.
- 8.3. As obras e/ou reparos relativos à segurança e aquelas que compõem a estrutura do imóvel, bem como as que se façam em decorrência de exigência legal ou do Poder Público, ou ainda que se destinem a repor suas condições de habitabilidade, correrão por conta do **SUBLOCADOR**.
- 8.4 O **SUBLOCADOR** deve ser notificado por escrito, mesmo extrajudicialmente, da necessidade da execução de obras, reparos e serviços de sua responsabilidade, e, se, dentro de 15 (quinze) dias, com exceção das intervenções de caráter urgente, que deverão ser atendidas imediatamente, não tiverem tomado as providências necessárias, a **SUBLOCATÁRIA** mandará executar os serviços descontando os valores expendidos dos aluguéis vincendos até a solução do débito.
- 8.5 A **SUBLOCATÁRIA** é responsável pela contratação do seguro contra incêndio em seguradora de sua confiança, inclusive pelo pagamento dos prêmios respectivos, dando ciência posteriormente ao **SUBLOCADOR**, devendo constar o **SUBLOCADOR** como beneficiário, bem como o valor total segurado ser o valor de mercado do imóvel a época da contratação do seguro, devendo a **SUBLOCATÁRIA** encaminhar cópia da apólice de seguro contratado ao **SUBLOCADOR**, válida enquanto durar a locação.

CLÁUSULA NONA - VISTORIA

- 9.1 Fica assegurado ao **SUBLOCADOR** ou seu representante legal o direito de vistoriar o imóvel locado, quando assim entender necessário, mediante aviso prévio de 08 (oito) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DA SUBLOCATÁRIA

- 10.1 Compete à **SUBLOCATÁRIA** manter o imóvel ora locado em perfeitas condições de conservação, higiene e limpeza, para assim o restituir, completamente desocupado de pessoas e coisas, quando finda ou rescindida a sublocação, nas mesmas condições em que o imóvel foi entregue à **SUBLOCATÁRIA**, contatados, no Laudo de Vistoria inicial (Anexo I).
- 10.2 A **SUBLOCATÁRIA** obriga-se por todas as despesas, devendo trazer a área em boas condições de higiene e limpeza, responsabilizando-se por todas as questões relativas a estas condições de higiene, limpeza e meio-ambiente decorrentes deste contrato, mantendo a área em perfeito estado de conservação, para assim restituí-la quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização, por quaisquer benfeitorias que eventualmente realizar no imóvel, desde que autorizadas e regulares perante os órgãos públicos competentes, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.



- 10.3** A **SUBLOCATÁRIA** assume a responsabilidade sobre eventuais questões ambientais comprovadamente ocasionadas ao imóvel, em razão de sua atividade operacional durante o período que vigor este contrato, mesmo que as eventuais apurações venham a ser posteriores a extinção do presente contrato, isentando desde logo o **SUBLOCADOR** de quaisquer responsabilidades a este título, salvo no caso do **SUBLOCADOR** e/ou terceiros serem responsáveis pela existência de eventual passivo ambiental.
- 10.4** A **SUBLOCATÁRIA** se responsabiliza pela conservação da parte elétrica, hidráulica, alvenaria, pintura, vidraças, fechaduras, pias e metais sanitários, das bombas das caixas d'água e dos sistemas de alarme de incêndio, comprometendo-se a entregar o imóvel, ao término da sublocação, com tais itens em perfeitas condições de uso.
- 10.5** A **SUBLOCATÁRIA** se compromete a não utilizar as dependências externas do imóvel para depósitos de resíduos sólidos e líquidos ou lixo de quaisquer natureza ou espécies, sendo que todo resíduo ou lixo deverá ser destinado em cumprimento a legislação vigente.
- 10.6** Fica convencionado que a **SUBLOCATÁRIA** na entrega definitiva das chaves do imóvel, deverá proceder ao cancelamento do seu nome junto aos Órgãos Competentes, ficando o **SUBLOCADOR** isento de qualquer responsabilidade que possa ocorrer em decorrência da sua omissão.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ALIENAÇÃO

- 11.1** Se durante a sublocação, o imóvel for alienado, fica o **SUBLOCADOR** obrigado a fazer o adquirente respeitar os termos do presente Contrato, que permanecerá em vigor, em todos os seus termos, ficando, desde já, autorizado o seu registro perante o Registro de Imóveis competente, para fins do artigo 576 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e nos termos do artigo 8º, *caput*, da Lei nº 8.245/91.
- 11.2** No caso de venda, promessa de venda ou cessão de direitos, o **SUBLOCADOR** deverá dar, por escrito, conhecimento do negócio à **SUBLOCATÁRIA**, a fim de que esta possa exercer o seu direito de preferência.
- 11.3** Desejando o **SUBLOCADOR** vender o imóvel objeto deste contrato será a **SUBLOCATÁRIA** obrigada a permitir a visita dos pretendentes à compra, desde que o faça em horário previamente combinado e sem prejuízo das atividades normais da **SUBLOCATÁRIA**, até a concretização efetiva do negócio.
- 11.4** O **SUBLOCADOR**, assegurando o respeito completo ao contratado, ressalva a sua possibilidade de transferir seus direitos, no todo ou em parte provisória ou definitivamente, a qualquer empresa ou parente próximo dos sócios do **SUBLOCADOR**, zelando pela unidade de sua representação.

11.4.1 A hipótese de transferência tratada nesta cláusula somente será admitida no caso do destinatário da transferência possuir, a mais completa e absoluta regularidade fiscal e trabalhista, sob pena de aplicação da multa prevista na cláusula 15.1.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESAPROPRIAÇÃO

- 12.1** Em caso de desapropriação do imóvel, o presente Contrato de Sublocação será rescindido de pleno direito, não cabendo ao **SUBLOCADOR**, em hipótese alguma, ressarcir quaisquer prejuízos que a **SUBLOCATÁRIA** eventualmente vier a sofrer, ressalvada à **SUBLOCATÁRIA**, tão-somente, a faculdade de haver do Poder Expropriante, a indenização a que porventura tiver direito.



CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – RESCISÃO

- 13.1** O **SUBLOCADOR** declara renunciar, durante a vigência deste Contrato, ou de suas prorrogações, ao direito de rescindi-lo, com base no artigo 571 e parágrafo, do Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406/02), desde que estejam sendo cumpridas todas as obrigações da **SUBLOCATÁRIA**, previstas em contrato, pontualmente, obrigando-se, por si e seus sucessores, a garantir à **SUBLOCATÁRIA**, durante o prazo do contrato e de suas prorrogações expressas, 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.
- 13.2** Na hipótese de incêndio ou acidente que obrigue a reconstrução do imóvel operar-se-á, automaticamente, a rescisão deste Contrato, não assistindo à **SUBLOCATÁRIA** nem ao **SUBLOCADOR**, direito a qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.
- 13.3** Verificando-se a hipótese desta Cláusula, não serão cobrados os alugueres vincendos da **SUBLOCATÁRIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DISPENSA DE GARANTIA

- 14.1** Em virtude de a **SUBLOCATÁRIA** ser uma sociedade de economia mista, tendo como acionista majoritária a Prefeitura do Município de São Paulo, o **SUBLOCADOR** dispensam a apresentação de quaisquer garantias locatícias, a que se refere o artigo 37 da Lei de Locações.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – MULTA

- 15.1** Fica estipulada a multa no valor equivalente a 03 (três) alugueres vigentes na ocasião, na qual incorrerá a parte que infringir o presente contrato, em qualquer de suas cláusulas e condições, inclusive pela rescisão antecipada e voluntária da sublocação, devendo neste último caso a multa ser devida proporcionalmente ao tempo decorrido do prazo contratual, reservada à parte inocente a faculdade de considerar, simultaneamente, rescindida a sublocação, independente de qualquer aviso ou notificação.
- 15.1.1** No caso da rescisão antecipada, ficará a **SUBLOCATÁRIA** isenta da multa contratual desde que manifeste sua intenção, expressamente e por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ANTICORRUPÇÃO

- 16.1** 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FORO

- 17.1** Com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital de São Paulo para resolver quaisquer dúvidas ou questões oriundas deste Contrato.

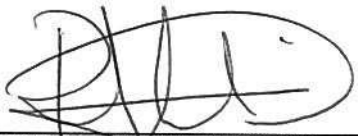
- 17.2** Na hipótese de procedimento judicial, a citação da parte contrária far-se-á pelo correio, com aviso de recebimento, conforme o disposto no artigo 58, IV, da Lei de Locações.



E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente Contrato, em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para que produza um só efeito, na presença das testemunhas abaixo, que também o assinam.

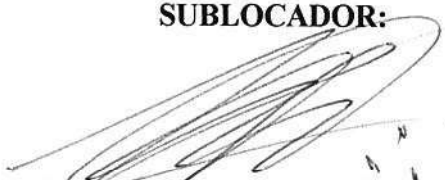
São Paulo, 30 de Agosto de 2018.

SUBLOCATÁRIA:
COMPANHIA DE ENGENHARIA DE TRÁFEGO - CET


ROBERTO LUCCA MOLIN
Diretor Administrativo e Financeiro

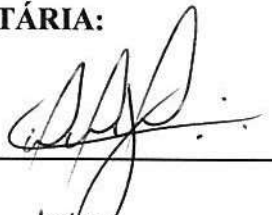

MILTON ROBERTO PERSOLI
Presidente

SUBLOCADOR:

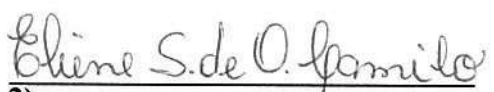

NOME: HERMES ELIAS DE MOURA
CPF: 048.678.078-34
RG: 4.341.222-9

TESTEMUNHAS:

SUBLOCATÁRIA:


1) CET
José Augusto Brandt B. Braga
Gerente de Suprimentos

SUBLOCADOR:


2)
RG nº 58.494.658-2