



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Polícia Judiciária de São Paulo – Interior – DEINTER 4 – BAURU
Delegacia Seccional de Polícia de Bauru – "Dr. Evandro Ruivo"
Seção de Finanças - U.G.E. 180299

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR REPARTIÇÕES PÚBLICAS ESTADUAIS

TERMO DE CONTRATO Nº09/ 2025.

Termo de contrato de locação do imóvel situado
Avenida Rodrigues Alves, nº 23-23 – Vila Cardia,
Bauru/SP, destinado a abrigar a Central de Polícia
Judiciária de Bauru/SP.

PREÂMBULO:

Aos dias 15 do mês de agosto do ano de 2025, na presença das testemunhas infra-assinadas, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber, de um lado, como locador o Senhor a referida propriedade de Sociedade Empresária Limitada – FRANCESCHI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA – CNPJ: 15.828.840/0001-14, com endereço à Rua Paissandu, nº 251, apartamento 1121, 12-A, Jaú/SP, neste ato representado por DANIEL DE ALMEIDA PRADO FRANCESCHI, RG: 32.541.341 SSP/SP, CPF Nº 217.129.678-00 e, de outro, como locatário(a), o Estado de São Paulo, por intermédio da DELEGACIA SECCIONAL DE POLÍCIA DE BAURU/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.236.5648/0067-12, com sede na Praça Dom Pedro II, 3-20, Centro, Bauru/SP. CEP 17015-230, neste ato representado por seu dirigente (Delegado Seccional de Polícia/Ordenador de Despesas), o Senhor Dr. Luciano de Barros Faro, CPF 152.762.998-89, que assinam o presente contrato de locação, inexigível a licitação com fundamento no art. 74, *caput*, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, devidamente autorizada pela autoridade competente, conforme Processo nº 058.00048704/2025-28, pelo qual o primeiro signatário, doravante designado, simplesmente, Locador(a), aluga ao segundo signatário, doravante



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Polícia Judiciária de São Paulo – Interior – DEINTER 4 – BAURU
Delegacia Seccional de Polícia de Bauru – "Dr. Evandro Ruivo"
Seção de Finanças - U.G.E. 180299

denominado, simplesmente, Locatário, o imóvel localizado no endereço Avenida Rodrigues Alves, nº 23-23 – Vila Cardia, Bauru/SP, o imóvel é um prédio de alvenaria de tijolos, comercial, contendo no piso inferior porão com três cômodos; no piso térreo uma sala de diretoria com W.C., sala de contabilidade com hall e 4 wcs; um salão de recepção com 2 wcs; duas salas para vendas; um bar; uma sala para escritório da oficina; uma seção de vendas de peças com wc; uma oficina de consertos com hall, vestiários, lavatório, chuveiro e 5 wcs; seção de peças desmontadas ajustagem, eletricista, força, prova de motores, limpeza com solvente, limpeza com jato d'água, socorro, funilaria com seção de depósito de tintas, estofados e compressor. E no piso superior mezanino com um balcão e um depósito, sob o número 23-23 da Avenida Rodrigues Alves, e seu respectivo terreno, com área de 7.016,60 metros quadrados, cadastrado na Prefeitura Municipal sob o número 3/330/1, medindo 97,50 de frente confrontando com a aludida Avenida Rodrigues Alves, quarteirão 23, lado ímpar, pelo lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, 47,00 metros confrontando com a Rua Almeida Brandão, com a qual faz esquina; 89,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com a Travessa São Benedito; com a qual também faz esquina e 115,50 metros nos fundos confrontando com a Rua Rio Grande do Norte, para a finalidade de abrigar a Central de Polícia Judiciária de Bauru do Estado de São Paulo para a finalidade exposta no preâmbulo e sob as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - Prazo de Vigência

O prazo da presente locação é de **3 (três) meses**, a começar em **12/06/2025**, e a terminar em **11/09/2025**:

CLÁUSULA SEGUNDA - Prorrogação Contratual

Findo o prazo constante da cláusula primeira e subsistente a situação fática que deu lastro à contratação, o contrato, com todas as cláusulas, por expressa vontade das partes manifestada neste ato, prorrogar-se-á por igual período, e, assim, sucessivamente, salvo se, até 60 (sessenta) dias antes do término do contrato ou de cada uma de suas prorrogações, houver oposição de qualquer das partes, por escrito a do(a) Locador(a), em forma de comunicação protocolada na unidade de despesa interessada ou no órgão autárquico competente, e, a do Locatário, por ofício numerado, assinado pela autoridade competente, ressalvado o disposto na cláusula décima primeira.



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Polícia Judiciária de São Paulo – Interior – DEINTER 4 – BAURU
Delegacia Seccional de Polícia de Bauru – “Dr. Evandro Ruivo”
Seção de Finanças - U.G.E. 180299

CLÁUSULA TERCEIRA - Aluguel

O aluguel mensal é de R\$ 62.000,00 (Sessenta e dois mil) e será reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar da data da avaliação do imóvel, realizada em 12/06/2025, com base na correspondente variação do índice de Preço ao Consumidor da Fundação do Instituto de Pesquisa Econômica – IPC (FIPE), ou, se for extinto, em outro índice que o substitua, a critério da Administração.

CLÁUSULA QUARTA - Faculdade do Locatário

Nos dois primeiros meses do exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora do Locatário, sendo-lhe facultado pagar os aluguéis vencidos durante o 3º (terceiro) mês.

CLÁUSULA QUINTA - Pagamento do Aluguel

O aluguel é devido por mês vencido e será pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao vencimento, por intermédio do Banco do Brasil S.A., ou, ainda, de seus agentes ou correspondentes, por meio de cheque nominativo, ordem de pagamento ou documento equivalente, cuja emissão se dará à vista de apresentação do atestado de ocupação do imóvel após a liquidação.

§ 1º - O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido, ressalvado o disposto na cláusula quarta, ficará sujeito à incidência de atualização monetária, nos termos do art. 2º, inc. III, do Decreto estadual nº 67.608, de 27 de março de 2023, c/c o art. 1º do Decreto estadual nº 32.117, de 10 de agosto de 1990.

§ 2º - O atraso no pagamento acarretará ainda a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, e calculados "*pro rata tempore*" em relação à mora ocorrida.

§ 3º - Constitui condição para a realização do pagamento a inexistência de registros em nome do Locador no “Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Polícia Judiciária de São Paulo – Interior – DEINTER 4 – BAURU
Delegacia Seccional de Polícia de Bauru – “Dr. Evandro Ruivo”
Seção de Finanças - U.G.E. 180299

Estaduais – CADIN ESTADUAL”, o qual deverá ser consultado por ocasião da realização do pagamento. O cumprimento desta condição poderá se dar pela comprovação, pelo Locador, de que os registros estão suspensos, nos termos do art. 8º da Lei estadual nº 12.799, de 11 de janeiro de 2008.

§ 4º - Por ocasião do pagamento, será efetuada a retenção de tributos determinada por lei, quando for estabelecida a exigência na legislação vigente.

CLÁUSULA SEXTA - Impostos, Taxas e Contribuições de Melhoria

Os impostos de qualquer natureza, taxas e as contribuições de melhoria, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações, correrão por conta exclusiva do Locador, obrigando-se o Locatário a pagar as despesas ordinárias de condomínio, bem como os encargos de limpeza, força e luz, água e saneamento.

CLÁUSULA SÉTIMA - Segurança e Acessibilidade do Prédio

Tudo quanto constituir obras de segurança e higiene do imóvel, para conservá-lo em estado de servir ao uso a que se destina, tais como aquelas que interessam à estrutura integral do imóvel ou que se destinem a repor suas condições de habitabilidade, empenas, poços de aeração e iluminação, esquadrias externas, acessibilidade, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, correrá por conta do Locador.

CLÁUSULA OITAVA – Obras

O Locatário poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita do Locador, as modificações e as obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços do órgão que no mesmo funcionar.

CLÁUSULA NONA - Conservação

O Locatário deverá trazer o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Polícia Judiciária de São Paulo – Interior – DEINTER 4 – BAURU
Delegacia Seccional de Polícia de Bauru – “Dr. Evandro Ruivo”
Seção de Finanças - U.G.E. 180299

CLÁUSULA DÉCIMA - Reparos Necessários

O Locador deverá ser notificado por escrito, mesmo extrajudicialmente, da necessidade da execução de obras de sua responsabilidade, de acordo com a cláusula sétima, e, se dentro de 30 (trinta) dias, com exceção das obras de caráter urgente, que deverão ser atendidas imediatamente, não tiver tornado as providências necessárias, o Locatário mandará executar os serviços, descontando do aluguel, e pela terça parte, até solução do débito, não só a despesa efetuada como também a multa de 20% (vinte por cento) sobre a mesma.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Rescisão pelo Locatário

Este contrato será rescindido, sem qualquer direito à indenização ou multa, por proposta da autoridade competente e mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias, se o Estado não mais necessitar do imóvel para abrigar o órgão que o ocupa ou para a instalação de qualquer outro serviço público, na forma prevista neste contrato.

Parágrafo único – Constituirá motivo para extinção do contrato eventual constatação de que o Locador mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do Locatário ou com agente público que tenha desempenhado função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inc. IV, da Lei nº 14.133, de 2021).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Segurança da Locação

O Locador declara renunciar, durante a vigência deste contrato ou de suas prorrogações, ao direito de rescindi-lo, com base no art. 571 do Código Civil. Igualmente, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir ao Locatário, durante o prazo do contrato e de suas prorrogações, 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. Para este fim, será o contrato registrado na matrícula correspondente do Cartório do Registro de Imóveis, na forma da lei, constituindo, essas providências e os respectivos ônus financeiros, obrigação do Locatário.



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Polícia Judiciária de São Paulo – Interior – DEINTER 4 – BAURU
Delegacia Seccional de Polícia de Bauru – “Dr. Evandro Ruivo”
Seção de Finanças - U.G.E. 180299

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Despesas

Correrão por conta do Locatário todas as despesas oriundas de lavratura de registro do presente contrato e de suas prorrogações, bem como as de sua eventual rescisão, salvo na hipótese de ocorrer por culpa do Locador.

Parágrafo único – Incumbirá ao Locatário divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94, da Lei nº 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei nº 14.133, de 2021, e ao art. 8º, § 2º, da Lei nº 12.527, de 2011, c/c art. 22 do Decreto estadual nº 68.155, de 2023.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Cláusula Penal

A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato, ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato à época da infração, e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Parágrafo único - Não caracteriza infração contratual o pagamento dos aluguéis com inobservância do prazo estabelecido na cláusula quinta deste instrumento, hipótese tratada exclusivamente naquela disposição.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Valor do Contrato

O valor total do presente contrato é de R\$ 186.000,00 (cento e oitenta e seis mil reais), devendo a despesa correr à conta do Programa de Trabalho 06.122.1801.4180.000, Subelemento Econômico 33903991 - aluguéis de imóveis, da Unidade Gestora Responsável do(s) respectivo(s) orçamento(s).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Foro do Contrato

Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo para toda e qualquer ação oriunda do presente contrato ou de suas prorrogações.



SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Polícia Judiciária de São Paulo – Interior – DEINTER 4 – BAURU
Delegacia Seccional de Polícia de Bauru – “Dr. Evandro Ruivo”
Seção de Finanças - U.G.E. 180299

Nada mais. Lido e achado conforme pelas partes, perante as testemunhas, lavrou-se este termo em 3 (três) vias de igual teor, por todos assinadas, atendidas as formalidades legais.

Bauru, 15 de agosto de 2025.

DANIEL DE ALMEIDA
PRADO
FRANCESCHI: 21712967
800

Assinado de forma digital por
DANIEL DE ALMEIDA PRADO
FRANCESCHI: 21712967800
Dados: 2025.08.18 14:28:59
-03'00'

FRANCESCHI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA

CNPJ: 15.828.840/0001-14

Daniel Al. Prado Franceschi

RG: 32.541.341-1

LOCADOR

DR. LUCIANO DE BARROS FARO

CPF: 152.762.998-89

RG: 1460041-2

LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS

PRISCLA NAZZARI TROVA

CPF: 342.971.698-51

RG: 30.637.825-5

CAROLINA OLIVA

CPF: 221.785.638-30

RG: 27.971.298-4