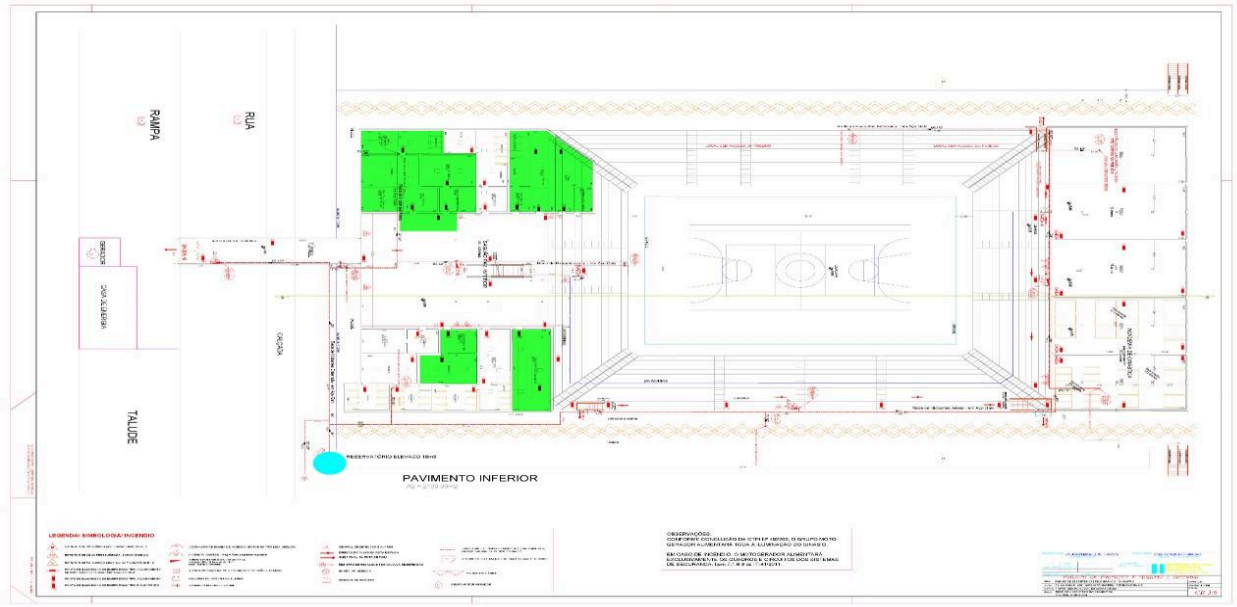
PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
GERÊNCIA ADMINISTRATIVA E DE SUPERVISÃO DE CONTRATOS
Av. La Salle, s/n – Fonte Luminosa – Araraquara – SP - CEP: 14.801-901 – Fone: (16) 3303-2700
Site: www.araraquara.sp.gov.br E-mail: licitacaoesportes@araraquara.sp.gov.br

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
N.º 003/2.024 - LIVRO - 02 - FOLHAS N.º 021 a 031

LOCATÁRIO:
MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 45.276.128/0001-10, com sede à Rua São Bento, nº. 840, centro, CEP 14801-901, neste ato representado pela Secretária Municipal de Esporte e Lazer, Sra. **MILENA MALHEIROS PAVANELLI**, brasileira, portadora do RG. n.º 28.143.003-2 SSP/SP, CPF/MF n.º 280.986.448-98.

LOCADORA:
NOVA FONTE LUMINOSA S.A., sociedade empresarial com sede na Rua Ivo Antonio Magnani, nº 430, Piso Superior - Sala 1, Fonte Luminosa, CEP 14.802-634, Araraquara/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 51.757.939/0001-36, doravante simplesmente denominado **LOCADORA,** representada pelo Diretor **LEONARDO FALBO DONATO**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 47.076.006-0, inscrito sob o CPF/MF nº 388.651.968-66, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 1702 , 17º andar, parte, Jardim Paulistano, CEP 01452-000; e pela Diretora **ANA LÚCIA DOS SANTOS SOUZA**, brasileira, casada, contadora, portadora da cédula de identidade RG nº 19.745.570-0, inscrita no CPF/MF nº 144.280.738-52, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2355 – 15º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo/SP.

I - DO IMÓVEL
O objeto do presente contrato consiste em **LOCAÇÃO DE 15 SALAS COMERCIAIS NO PISO INFERIOR (IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL),** situadas no Ginásio de Esportes Castelo Branco ("Gigantão"), constante da inscrição cadastral municipal n° 04.082.015, Cadastro reduzido nº 111921 e da Transcrição n° 31.153, livro 3-AX, de Transcrição das Transmissões de Imóveis do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, fls. 111, LOCALIZADO NA AV. LA SALLE, S/Nº, REGIÃO CENTRAL DA MANCHA URBANIZADA, NO BAIRRO VILA FERROVIÁRIA**, NESTA CIDADE, PELO PERÍODO DE 6 (SEIS) MESES, PARA ABRIGAR A SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTE E LAZER,** sob responsabilidade da **LOCADORA**, que se compromete, nesta oportunidade, a dar em locação ao **LOCATÁRIO**. Segue abaixo o croqui que compreende todos os espações das salas objeto desta locação.



II – DO PRAZO
O prazo de locação das salas será de **6 (seis) meses,** prorrogáveis por iguais e sucessivos períodos**, contados a partir de 08 de Outubro de 2024 e término em 07 de Abril de 2025**, data em que a **LOCATÁRIA** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de coisas e/ou pessoas e no mesmo estado em que o recebeu, caso não haja aditamento prorrogando o vencimento do presente contrato.
a) Após o 6 º (sexto) mês da vigência deste contrato, qualquer uma das partes poderá rescindir o presente contrato desde

Assinado por 5 pessoas: TIAGO LUIZ RODRIGUES, DJALMA GOMES, MILENA MALHEIROS PAVANELLI, ANA LUCIA DOS SANTOS SOUZA e LEONARDO FALBO DONATO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/4E15-D419-1064-FD2C e informe o código 4E15-D419-1064-FD2C

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
GERÊNCIA ADMINISTRATIVA E DE SUPERVISÃO DE CONTRATOS
Av. La Salle, s/n – Fonte Luminosa – Araraquara – SP - CEP: 14.801-901 – Fone: (16) 3303-2700
Site: www.araraquara.sp.gov.br E-mail: licitacaoesportes@araraquara.sp.gov.br

que esteja em dia com suas obrigações e que notifique a outra parte com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência. Essa denúncia ficará isenta de qualquer multa rescisória.
b) A parte que infringir qualquer cláusula deste contrato ficará obrigada a pagar uma multa de 3 (três) alugueis vigentes à parte inocente, que poderá considerar o contrato automaticamente rescindido.

III - VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO
Pela locação objeto deste contrato, o **LOCATÁRIO** pagará a **LOCADORA,** mensalmente, a importância de R$1.000,00 (um mil), referente às salas para uso dos servidores administrativos e de psicologia e R$700,00 (setecentos reais), referente às salas que acomodam a academia, a fisioterapia, o departamento médico e a sala de treinamento do tênis de mesa, perfazendo um total mensal de **R$1.700,00 (um mil e setecentos reais)**, pagamento esse que deverá ser efetuado por meio de depósito bancário, pagamento esse que deverá ser efetuado até o 5º (quinto) dia útil após o vencimento, conforme dados bancários abaixo:

Banco: Itaú – 341
Agência: 4807
Conta Corrente: 97965-5
Razão Social: NOVA FONTE LUMINOSA S.A
CNPJ: 51.757.939/0001-36

a) O pagamento do IPTU e demais tributos decorrentes da propriedade permanecerão sob responsabilidade do **LOCATÁRIO.**
b) Os recursos financeiros para atendimento das despesas oriundas do presente encontram-se especificados na dotação orçamentária nº. 218 - 13.01.3.3.90.39.27.122.0030.2.001.01.1100000. – Recurso Próprio, Solicitação nº 4975/2024.
c) O pagamento a **LOCADORA** será feito mensalmente, a importância devida, mediante depósito em até 30 (trinta) dias após a entrega do recibo de quitação do aluguel mensal, ficando a **LOCADORA** obrigado a apresentar o recibo de quitação do aluguel mensal, discriminando a importância mensal recebida.

IV – DO REAJUSTE
a) Após 12 (doze) meses da locação, poderá solicitar o reajuste ou conceder desconto em caso de deflação, em conformidade com Laudo de Avaliação do valor de locação a ser realizado pelo Município e com os índices de variação "pro-rata die" pelo IPCA/IBG desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da incidência de juros moratórios equivalentes à caderneta de poupança, na forma do artigo 1 – F da Lei Federal nº 9.494/1997, devidos nas mesmas condições. A solicitação deve ser feita em forma de ofício em até 5 (cinco) dias úteis após o primeiro ano de contrato.
b) As hipóteses excepcionais ou de revisão de preços serão tratadas de acordo com a legislação vigente e exigirão detida análise econômica para avaliação de eventual desequilíbrio econômico-financeiro do contrato, quando não previstas ou não elaborada matriz de risco.
c) O pedido deverá ser formulado em requerimento próprio, devidamente instruído com os documentos comprobatório, dispondo o CONTRATANTE do prazo de 120 (cento e vinte) dias para resposta.
d) Fica ressalvada a possibilidade de alteração da metodologia de reajuste, atualização ou compensação financeira desde que sobrevenham normas federais, estaduais e/ou municipais que as autorizem.

V - DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO
Os imóveis objeto da presente locação destinam-se a abrigar **A SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTE E LAZER.**
a) Não será permitida a mudança da destinação das salas comeciais, sem o consentimento por escrito do **LOCADOR**.
b) O **LOCATÁRIO** não poderá sublocar e nem emprestar as salas comerciais objeto deste contrato, no todo ou mesmo parte, sem consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, sendo que, em havendo a autorização a responsabilidade sobre a locação continuará sendo do **LOCATÁRIO** também quanto à parte sublocada ou cedida.

VI - DAS RESPONSABILIDADES DAO LOCADORA
a) Cabe neste ato a **LOCADORA** dar em locação ao **LOCATÁRIO** os imóveis de sua responsabilidade, livre e desimpedido e em perfeitas condições de ser utilizado para o fim destinado. Os imóveis foi previamente vistoriado tanto por representantes dao **LOCADORA** como por representantes do **LOCATÁRIO** e o laudo respectivo, descrevendo as condições do mesmo e assinado pelas partes, integrará o presente instrumento para todos os fins de direito.

b) Compromete-se a **LOCADORA** a respeitar a privacidade do **LOCATÁRIO** durante a vigência do presente contrato, não adentrando ao imóvel sem a permissão ou na ausência do mesmo.
c) A LOCADORA terá direito de vistoriar o prédio locado quando julgar conveniente, mediante prévio aviso ao **LOCATÁRIO**.
d) A **LOCADORA** é responsável por todo e qualquer reparo que venha a ser necessário realizar no imóvel, decorrentes de

Assinado por 5 pessoas: TIAGO LUIZ RODRIGUES, DJALMA GOMES, MILENA MALHEIROS PAVANELLI, ANA LUCIA DOS SANTOS SOUZA e LEONARDO FALBO DONATO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/4E15-D419-1064-FD2C e informe o código 4E15-D419-1064-FD2C

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
GERÊNCIA ADMINISTRATIVA E DE SUPERVISÃO DE CONTRATOS
Av. La Salle, s/n – Fonte Luminosa – Araraquara – SP - CEP: 14.801-901 – Fone: (16) 3303-2700
Site: www.araraquara.sp.gov.br E-mail: licitacaoesportes@araraquara.sp.gov.br

vícios ocultos, imperfeições pré-existentes, eventos da natureza ou de terceiros, desde que o **LOCATÁRIO** não os tenha dado causa ou para com eles concorrido.
e) Cabe a **LOCADORA** manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para qualificação, na contratação direta.
f) Cabe a **LOCADORA** cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz.
g) Caso a **LOCADORA** venha a discordar do laudo de avaliação do **LOCATÁRIO**, será necessário ambos entrar em entendimento e definir qual documento prevalecerá.

VII - DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRI
a) Toda e qualquer modificação no prédio somente será permitida mediante prévia autorização escrita da **LOCADORA**.
b) É de exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO** a contratação e pagamento de seguro contra incêndio e de responsabilidade civil contra terceiros, referente aos espações locados, a viger de acordo com o prazo de vigência do presente Contrato, cuja apólice deverá ser entregue a **LOCADORA** em até 15(quinze) dias contados da data de assinatura deste instrumento.
c) A obtenção junto aos órgãos públicos e/ou privados competentes de alvará de funcionamento, e, ainda de demais documentos necessários para o regular desenvolvimento de suas atividades nos espaços locados, devendo manter a **LOCATÁRIA** indene de quaisquer responsabilidades de correntes.
d) Obrigar-se-á, findo o prazo de locação sem que haja prorrogação, a comunicar a **LOCADORA**, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a sua intenção de desocupar o imóvel dando por finda a locação.
e) Compromete-se o **LOCATÁRIO**, a manter o imóvel em perfeito estado de conservação nas condições em que o recebeu para assim restituí-lo, findo ou rescindido o contrato.
e) Caso haja desapropriação do imóvel ora locado por outros entes públicos, ressalva-se o direito do **LOCATÁRIO** de reclamar ao poder expropriante a indenização por prejuízos que venha sofrer.
f) Ficará a cargo exclusivo do **LOCATÁRIO** o pagamento das taxas de consumo de água e energia, sendo responsável pelas multas em caso de atraso dos respectivos pagamentos e providencias quanto à transferência da titularidade junto às prestadoras de serviços (DAAE e CPFL), tanto na locação inicial quanto na devolução do imóvel.
g) O **LOCATÁRIO** se responsabiliza a comunicar ao **LOCADORA** da necessidade dos reparos referidos na alínea **"d"** do item VI deste contrato.
h) A indenização pela **LOCADORA** das benfeitorias executadas pelo **LOCATÁRIO**, seguirão o disposto no art. 35 da Lei Federal nº 8.245/91, sendo que:
1º) Benfeitorias necessárias executadas pelo **LOCATÁRIO** poderão ser ou não autorizadas previamente pela **LOCADORA**, a depender da urgência dos reparos;
2º) Benfeitorias úteis, executadas pelo **LOCATÁRIO** deverão ser autorizadas previamente pelo **LOCADOR**.
3º) O valor do investimento no imóvel realizado pelo **LOCATÁRIO**, quando autorizada pela **LOCADORA,** será compensado integralmente com desconto no aluguel ou com indenização posterior, caso a locação termine antes da compensação integral por desconto aluguel.
i) É vedado toda e qualquer benfeitoria voluptuária.
j) Cabe ao **LOCATÁRIO** certificar quanto a garantia de execução, verificar se o modelo escolhido de locação é suficiente e compatível.

VIII – DA DESOCUPAÇÃO
a) Obriga-se o **LOCATÁRIO** a comunicar por escrito a **LOCADORA**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a sua pretensão em desocupar o imóvel.
b) Ao desocupar o imóvel, compromete-se a entregar as chaves, a fim de que seja realizada a vistoria pela **LOCADORA**;
c) Aceitam livremente as partes que a apuração do valor de danos ocasionados ao imóvel e reparações a serem feitas, uma vez que não devolvido em ordem (conforme Termo de Vistoria de Entrada), seja feito por meio de três orçamentos (equalizados com quantidades e preço unitário e total de cada serviço e acessórios) apresentado pela **LOCADORA**, oferecidos por firmas ou profissionais do ramo, idôneos, dispensando-se assim a vistoria "ad perpetuam rei memoriam", por menos célebre e mais dispendiosa. Dentre os orçamentos apresentados pela **LOCADORA**, prevalecerá o de menor valor, desde que dentro do valor médio praticado no mercado. Tais orçamentos serão analisados por profissional qualificado indicado pelo Município, que elegerá, dentre o menos oneroso, aquele com o qual concordar tecnicamente. A Vistoria Final será realizada conjuntamente pela **LOCADORA** e **LOCATÁRIO**, para fins de entrega do imóvel.
d) A Administração poderá regularizar a situação do imóvel diretamente ou por meio de licitação, caso seja mais vantajoso a ela.
e) Após o término de contrato e desocupação o **LOCATÁRIO** deverá em até 15 (quinze) dias úteis realizar a vistoria final do imóvel e depois mais 15 (quinze) dias caso haja contestação de alguma parte.

IX – MATRIZ DE RISCO
Define-se riscos e responsabilidades entre as partes e caracterizadora do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, em termos de ônus financeiro decorrente de eventos supervenientes à contratação, contendo as causas,

Assinado por 5 pessoas: TIAGO LUIZ RODRIGUES, DJALMA GOMES, MILENA MALHEIROS PAVANELLI, ANA LUCIA DOS SANTOS SOUZA e LEONARDO FALBO DONATO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/4E15-D419-1064-FD2C e informe o código 4E15-D419-1064-FD2C

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
GERÊNCIA ADMINISTRATIVA E DE SUPERVISÃO DE CONTRATOS
Av. La Salle, s/n – Fonte Luminosa – Araraquara – SP - CEP: 14.801-901 – Fone: (16) 3303-2700
Site: www.araraquara.sp.gov.br E-mail: licitacaoesportes@araraquara.sp.gov.br

consequências e as respectivas responsabilidades para cada evento.

a) Risco: Aumento no Valor do Aluguel; Descrição: Possibilidade de reajuste inesperado no valor do aluguel ao longo do contrato; Causas: Alterações nas condições econômicas ou índices de inflação; Consequências: aumenta os custos para a Prefeitura; Impacto: Alto; Probabilidade: baixa; Mitigação: Incluir cláusula de reajuste fixo ou baseado em índice oficial no contrato; Responsabilidade: Locatário.

b) Risco: Inadimplência; Descrição: Atraso ou falha no pagamento do aluguel; Causas: Falta de controle financeiro, problemas de liquidez ou falta de arrecadação; Consequências: Penalidades ou rescisão do contrato; Impacto: Alto; Probabilidade: Baixa; Mitigação: Estabelecer controle financeiro rigoroso e assegurar que os pagamentos sejam efetuados dentro dos prazos estipulados; Responsabilidade: Locatário.

c) Risco: Inadequação do Imóvel; Descrição: O imóvel pode apresentar problemas não identificados inicialmente, como infraestrutura inadequada; Causas: Inspeção inadequada ou falta de manutenção do imóvel; Consequências: Impossibilidade de utilização do imóvel ou necessidade de reformas; Impacto: Alto; Probabilidade: Baixa; Mitigação: Vistoria detalhada do imóvel pelo Setor de Avaliação de Imóvel da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, como forma de verificar a infraestrutura de serviços essenciais antes da locação e ter cláusulas contratuais para correções de defeitos estruturais pelo locador; Responsabilidade: Locatário/Locador.

d) Risco: Rescisão Antecipada; Descrição: Necessidade de rescisão antecipada do contrato por motivos administrativos ou estratégicos; Causas: Mudanças nas necessidades administrativas ou estratégicas; Consequências: Multas ou busca urgente por outro imóvel; Impacto: Médio; Probabilidade: Baixa; Mitigação: Incluir cláusulas de rescisão com penalidades mínimas ou justificadas por interesse público; Responsabilidade: Locatário/Locador.

e) Risco: Interrupção dos Serviços; Descrição: Interrupções nos serviços de água, luz, internet, etc; Causas: Falhas na infraestrutura ou problemas com os fornecedores de serviços; Consequências: Afeta diretamente o funcionamento da Secretaria de Esporte e Lazer; Impacto: Alto; Probabilidade: Média; Mitigação: Vistoria detalhada do imóvel pelo Setor de Avaliação de Imóvel da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, como forma de verificar a infraestrutura de serviços essenciais antes da locação e ter planos de contingência para interrupções; Responsabilidade: Locatário.

f) Risco: Segurança; Descrição: Falta de segurança no imóvel, que pode resultar em furtos ou invasões; Causas: Insuficiência nas medidas de segurança ou falta de vigilância; Consequências: Comprometer a segurança dos servidores e dados confidenciais; Impacto: Alto; Probabilidade: Média; Mitigação: Implementar medidas de segurança adequadas, como contratação de vigilantes e controle de acesso; Responsabilidade: Locatário.

IX - DO FORO COMPETENTE

Os contratantes, de livre e espontânea vontade, elegem o foro da comarca de Araraquara/SP, por mais privilegiado que outro venha a ser, como o único competente para dirimir as questões oriundas do presente contrato.

X – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

a) O **LOCATÁRIO** se compromete a respeitar o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos nocivos e/ou que venham a perturbar a tranquilidade e a saúde pública.

b) O presente instrumento particular de locação obrigará aos herdeiros, sucessores ou cessionários da **LOCADORA**, sub rogando os mesmos nos direitos e obrigações inerentes a todas as cláusulas firmadas.

c) Durante o contrato, as partes se comprometem a realizar **REAVALIAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE USO E MANUTENÇÃO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**, desde que avisados com 5 (cinco) dias de antecedência. Qualquer dano causado por avaria estrutural do imóvel será de responsabilidade da **LOCADORA**, que deverá ser comunicado pelo **LOCATÁRIO** através de ofício para providências quanto aos reparos a serem realizados. Qualquer alteração estrutural ou não no imóvel feita por parte dao **LOCADORA** antes ou durante a locação, deverá constar de adendo à Vistoria Inicial e enviado ao Município para que seja atestada, analisada e anexada ao processo de locação.

d) A presente avença é realizada através da **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 041/2024, PROCESSO Nº 7.798/2024**, instruído no **PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 69.653/2024,** consoante artigo 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/21, amparado pelo Convênio L92RM00700.

e) Este contrato está vinculado a proposta e aos documentos incluídos no **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 69.653/2024** e autorizado pela Sra. **MILENA MALHEIROS PAVANELLI** a proceder com a contratação direta conforme despacho 3 do referido processo.

f) São normas de regência deste contrato, além da citada na cláusula acima, a Lei Federal n.º 8.245/91, o Código Civil, a Lei Federal n.º 14.133/21, o Decreto Municipal n.º 13.421/2023 e demais legislações pertinentes e princípios de direito público.

XI – DO FISCAL DE CONTRATO

O presente CONTRATO terá como fiscal e acompanhamento o(a) Sr.(a). TIAGO LUIZ RODRIGUES, **CPF n° 278.183.968-02**, Cargo: Gerente Administrativo e de Supervisão de Contratos.

E, para firmeza e validade do que aqui é pactuado, lavrou-se o presente contrato em 08 de Outubro de 2.024. Este documento será firmado com assinatura eletrônica avançada, nos termos do art. 4, inciso II, da Lei Federal nº 14.063 de 23 de setembro de 2020, mediante utilização de processo de certificação disponibilizado pela plataforma de Processo Digital da

Assinado por 5 pessoas: TIAGO LUIZ RODRIGUES, DJALMA GOMES, MILENA MALHEIROS PAVANELLI, ANA LUCIA DOS SANTOS SOUZA e LEONARDO FALBO DONATO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/4E15-D419-1064-FD2C e informe o código 4E15-D419-1064-FD2C

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
GERÊNCIA ADMINISTRATIVA E DE SUPERVISÃO DE CONTRATOS
Av. La Salle, s/n – Fonte Luminosa – Araraquara – SP - CEP: 14.801-901 – Fone: (16) 3303-2700
Site: www.araraquara.sp.gov.br E-mail: licitacaoesportes@araraquara.sp.gov.br

Prefeitura Municipal de Araraquara, disponível em https://araraquara.1doc.com.br, nos termos do Decreto Municipal nº 13.299 de 10 de agosto de 2023, e produzirá todos os seus efeitos com relação aos signatários.

_____

MILENA MALHEIROS PAVANELLI
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA - LOCATÁRIA

_____

NOVA FONTE LUMINOSA S.A

LEONARDO FALBO DONATO

ANA LÚCIA DOS SANTOS SOUZA

TESTEMUNHAS:

_____	_____
DJALMA GOMES	**TIAGO LUIZ RODRIGUES**
RG Nº 23.949.904-9	**RG Nº 25.603.052-2**

Assinado por 5 pessoas: TIAGO LUIZ RODRIGUES, DJALMA GOMES, MILENA MALHEIROS PAVANELLI, ANA LUCIA DOS SANTOS SOUZA e LEONARDO FALBO DONATO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/4E15-D419-1064-FD2C e informe o código 4E15-D419-1064-FD2C

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
GERÊNCIA ADMINISTRATIVA E DE SUPERVISÃO DE CONTRATOS
Av. La Salle, s/n – Fonte Luminosa – Araraquara – SP - CEP: 14.801-901 – Fone: (16) 3303-2700
Site: www.araraquara.sp.gov.br E-mail: licitacaoesportes@araraquara.sp.gov.br

ANEXO I

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA Folha Nº.

Laudo de Avaliação – Valor de locação

Objetivo:

Determinar o valor locativo de imóvel para fins não residenciais, imóvel que abriga várias salas da Secretaria Municipal de Esportes e Lazer e Fundesport, no interior do Ginásio de Esportes Gigantão, localizado na Avenida La Salle, 124 Jardim Primavera, cidade de Araraquara – SP.

Neste trabalho computamos como corretos os elementos consultados e as informações prestadas por terceiros de boa fé e confiáveis.

Interessado:

Prefeitura Municipal de Araraquara - Secretaria Municipal de Esportes e Lazer

Área:

Terreno com área aproximada	1.003,62 m²
Construção civil com	1.003,62 m²

Cadastro Municipal nº 04.082.015.00
Processo 69.653/2024
Transcrição 31.153 conforme mencionado na Lei de Concessão Lei 10.370 de 24 de novembro de 2021.

Observação: Os dados foram obtidos conforme documentos fornecidos pela Secretaria Municipal de Esportes e Lazer e Desenho 2-1-806 da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Método e Nível de Rigor Adotado:

Critério: O presente trabalho obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR-14653-1 e NBR-14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e as normas para avaliações imobiliárias do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Metodologia: Será utilizado o método da rentabilidade aliado ao método de custo de reprodução com a utilização dos fatores de depreciação para cálculo do valor de mercado do imóvel.

Assinado por 5 pessoas: TIAGO LUIZ RODRIGUES, DJALMA GOMES, MILENA MALHEIROS PAVANELLI, ANA LUCIA DOS SANTOS SOUZA e LEONARDO FALBO DONATO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/4E15-D419-1064-FD2C e informe o código 4E15-D419-1064-FD2C

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
GERÊNCIA ADMINISTRATIVA E DE SUPERVISÃO DE CONTRATOS
Av. La Salle, s/n – Fonte Luminosa – Araraquara – SP - CEP: 14.801-901 – Fone: (16) 3303-2700
Site: www.araraquara.sp.gov.br E-mail: licitacaoesportes@araraquara.sp.gov.br

Folha Nº. ___

- **Avaliação do valor de mercado do imóvel**

Avaliação do terreno:

Conforme valor aproximado de mercado 2024: R$ 600,00/m²
Para terreno (parcela do subsolo).

R$ 600,00/m² x 1.003,62 m² = **R$ 602.172,00**

Para avaliação das benfeitorias:

Para o cálculo dos valores das benfeitorias foi estabelecido o custo unitário de reprodução, de conformidade com o tipo e padrão da construção, utilizando-se os Índices de Custos Unitários Pini de Edificações, publicado em revista especializada "Guia da Construção - Mercado", de junho de 2024, pela Editora Pini - SP.

Custo de reprodução:

É o critério que consiste em apurar o valor de novo de determinado bem, depreciando-o em função do decorrer da vida útil e de conformidade com o estado físico e obsoletismo.

Depreciação:

As benfeitorias foram depreciadas de acordo com a idade aparente, estado de conservação física e funcional e com os índices do critério Ross/Heidecke, publicado na obra "Engenharia Legal de Avallação", do autor Sérgio Antônio Abunahmann - Editora Pini.

Descrição sucinta da edificação:

Obs: As salas a serem locadas encontram-se no interior do Ginásio de Esportes Gigantão, subsolo sob estrutura robusta de concreto do Ginásio de Esportes. O imóvel encontra-se em condições físicas e funcionais necessitando de reparos simples. Salas paredes em alvenarias de tijolos comum, revestidas com reboco e pintura, divisórias em madeira Eucatex, forro em PVC, instalações elétricas e hidráulicas embutidas, pintura em razoável estado de conservação, piso cerâmico, paviflex e emborrachado, abrigando os seguintes setores: Presidência da Fundesport, Gerência de Escolinhas, Sala da Secretaria, Administração da Secretaria de Esportes, Gerência Saúde da Praça, Sala dos Funcionários, Copa, Psicologia, Administração da Fundesport, Almoxarifado, Academia, Fisioterapia, Tênis de Mesa.

Assinado por 5 pessoas: TIAGO LUIZ RODRIGUES, DJALMA GOMES, MILENA MALHEIROS PAVANELLI, ANA LUCIA DOS SANTOS SOUZA e LEONARDO FALBO DONATO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/4E15-D419-1064-FD2C e informe o código 4E15-D419-1064-FD2C

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
GERÊNCIA ADMINISTRATIVA E DE SUPERVISÃO DE CONTRATOS
Av. La Salle, s/n – Fonte Luminosa – Araraquara – SP - CEP: 14.801-901 – Fone: (16) 3303-2700
Site: www.araraquara.sp.gov.br E-mail: licitacaoesportes@araraquara.sp.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA Folha Nº. —

Valor do prédio:

Valor por m² de construção nova conforme publicação CUPE - Custos Unitários PINI de Edificações junho/2024, padrão galpão de uso geral médio.

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R$/m²) junho, 2024

Uso da Edificação	São Paulo - R$/m²			Rio de Janeiro - R$/m²			Vitória - R$/m²		
	Global	Material	Mão de obra	Global	Material	Mão de obra	Global	Material	Mão de obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.822,68	2.517,38	1.305,60	3.873,43	2.405,35	1.468,08	3.352,64	2.376,03	1.036,21
Residencial médio (2)	3.110,72	1.998,37	1.116,35	3.151,30	1.892,68	1.258,67	2.706,47	1.825,09	881,38
Residencial popular (3)	2.273,68	1.444,18	829,51	2.303,84	1.403,34	900,50	2.003,25	1.431,01	652,24
Sobrado popular (11)	2.752,26	1.758,23	994,03	2.787,96	1.673,33	1.114,63	2.367,31	1.590,70	776,62
Prédio com elevador fino (4)	3.280,23	2.268,88	1.011,37	3.205,33	2.061,11	1.144,22	2.784,45	1.958,84	825,61
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.944,24	2.118,63	825,61	3.167,69	2.241,17	926,39	2.704,38	2.040,82	663,54
Prédio com elevador médio (10)	2.784,39	1.841,41	942,98	2.932,42	1.940,71	1.001,71	2.529,30	1.772,99	756,32
Prédio sem elevador médio (5)	2.552,69	1.655,59	897,29	2.711,80	1.804,39	1.407,51	2.362,59	1.362,89	999,61
Prédio sem elevador popular (6)	2.287,64	1.397,08	939,96	2.364,80	1.359,31	1.005,49	1.955,89	1.217,34	738,88
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.589,17	2.594,07	1.015,10	3.396,24	2.246,17	1.149,86	2.944,68	2.122,25	822,63
Prédio sem elevador médio (8)	3.374,82	2.176,90	1.197,91	3.208,21	1.947,38	1.352,83	2.763,36	1.823,10	950,25
Clínica Veterinária (14)	3.486,72	2.414,27	992,45	3.351,64	2.241,57	1.110,07	3.014,58	2.256,54	758,03
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.544,05	1.676,99	867,06	2.642,21	1.679,96	762,24	2.324,30	1.766,21	558,08

Imóvel com idade aparente de 30 anos.

Condição física e funcional necessitando de reparos entre simples e importantes (estado 3,0 = 18,10%)

Classe: Comercial

Valor Residual (Vr) = 20%
Idade (x): = 30 anos
Vida Útil (n): 70 anos

Ross: $\frac{1}{2} \times ((30/70) + (30^2)/(70^2)) = \frac{1}{2} (0,429 + 0,184) = 0,307$

Heidecke: c = 33,20% = (estado 3,5)

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita a mesma:

[0,307 + (1 - 0,307) x 0,1810] x (1-0,20) = 0,35

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

1-0,35 = **0,65**

Assinado por 5 pessoas: TIAGO LUIZ RODRIGUES, DJALMA GOMES, MILENA MALHEIROS PAVANELLI, ANA LUCIA DOS SANTOS SOUZA e LEONARDO FALBO DONATO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/4E15-D419-1064-FD2C e informe o código 4E15-D419-1064-FD2C

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
GERÊNCIA ADMINISTRATIVA E DE SUPERVISÃO DE CONTRATOS
Av. La Salle, s/n – Fonte Luminosa – Araraquara – SP - CEP: 14.801-901 – Fone: (16) 3303-2700
Site: www.araraquara.sp.gov.br E-mail: licitacaoesportes@araraquara.sp.gov.br

Folha Nº. —

Portanto temos, a saber:

Valor da Construção = R$ 2.644,05/m² x 0,65
Valor da Construção = R$ 1.718,63/m²

Valor da Construção = R$ 1.718,63/m² x 1.003,62 m²
Valor da Construção = **R$ 1.724.851,44**

Valor total do imóvel: R$ 602.172,00 (terreno) + R$ 1.724.851,44 (construção)

= **R$ 2.327.023,44**

- **Valor locativo através do método de renda:**

O valor locativo será estabelecido com base na avaliação do imóvel acima (R$ 2.327.023,44) aplicando-se uma taxa de rendimento de 3,50% ao ano (0,29% ao mês).

$$\text{Valor locativo} = \frac{\text{R\$ } 2.327.023,44 \times 0,035}{12} = \text{R\$ } 6.787,15$$

Podendo ser considerado a cifra de R$ 1.700,00/mês conforme acordado entre as partes e informado no processo.

Valor do aluguel = R$ 1.700,00/mensais.

Importância de um mil e setecentos reais mensais é o valor da presente avaliação.

Araraquara, 08 de agosto de 2024.

Iago Sabino Rodrigues Solci
Engenheiro Civil
CREA 5069946077

Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

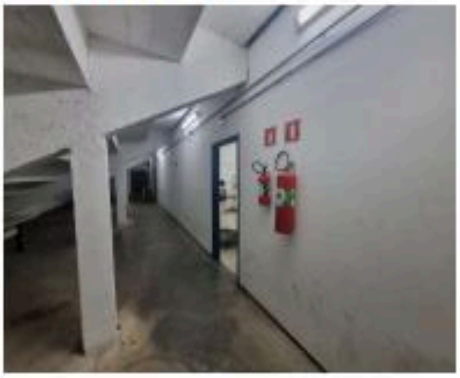
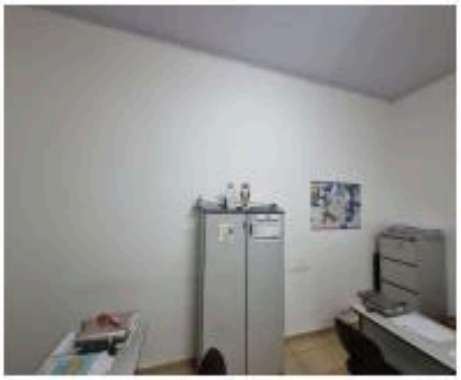
Assinado por 5 pessoas: TIAGO LUIZ RODRIGUES, DJALMA GOMES, MILENA MALHEIROS PAVANELLI, ANA LUCIA DOS SANTOS SOUZA e LEONARDO FALBO DONATO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/4E15-D419-1064-FD2C e informe o código 4E15-D419-1064-FD2C

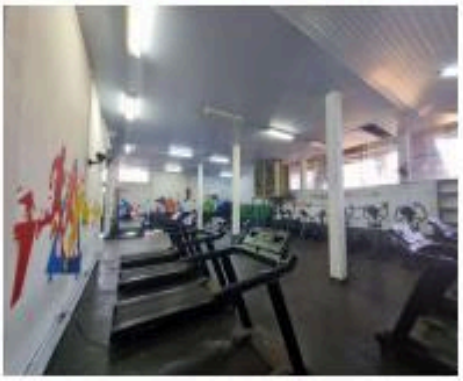
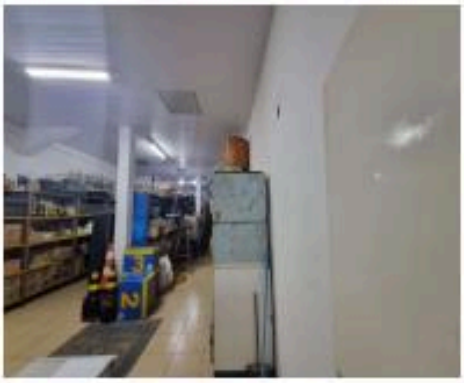
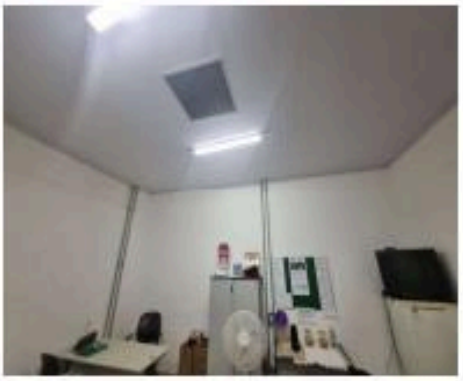
PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
GERÊNCIA ADMINISTRATIVA E DE SUPERVISÃO DE CONTRATOS
Av. La Salle, s/n – Fonte Luminosa – Araraquara – SP - CEP: 14.801-901 – Fone: (16) 3303-2700
Site: www.araraquara.sp.gov.br E-mail: licitacaoesportes@araraquara.sp.gov.br

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Folha Nº. —

Relatório Fotográfico

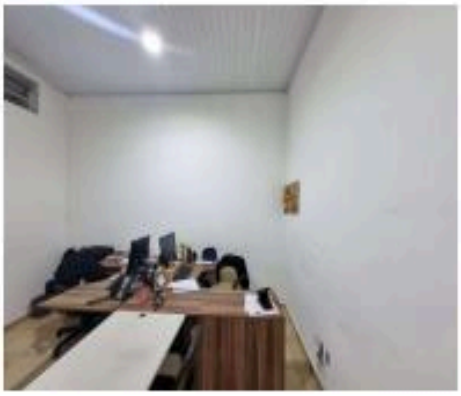



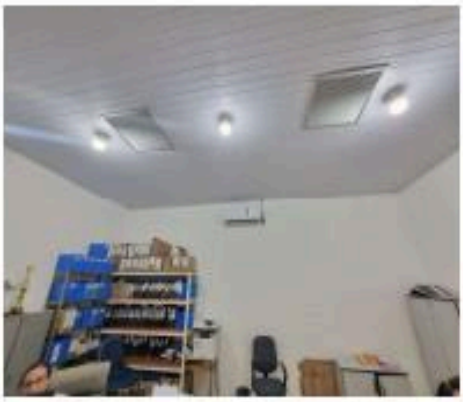




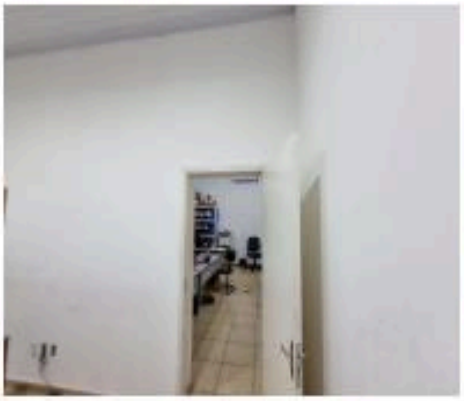
Assinado por 5 pessoas: TIAGO LUIZ RODRIGUES, DJALMA GOMES, MILENA MALHEIROS PAVANELLI, ANA LUCIA DOS SANTOS SOUZA e LEONARDO FALBO DONATO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/4E15-D419-1064-FD2C e informe o código 4E15-D419-1064-FD2C

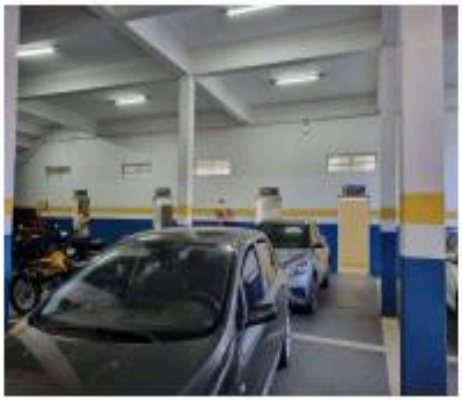
PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
GERÊNCIA ADMINISTRATIVA E DE SUPERVISÃO DE CONTRATOS
Av. La Salle, s/n – Fonte Luminosa – Araraquara – SP - CEP: 14.801-901 – Fone: (16) 3303-2700
Site: www.araraquara.sp.gov.br E-mail: licitacaoesportes@araraquara.sp.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
Folha
Nº. —







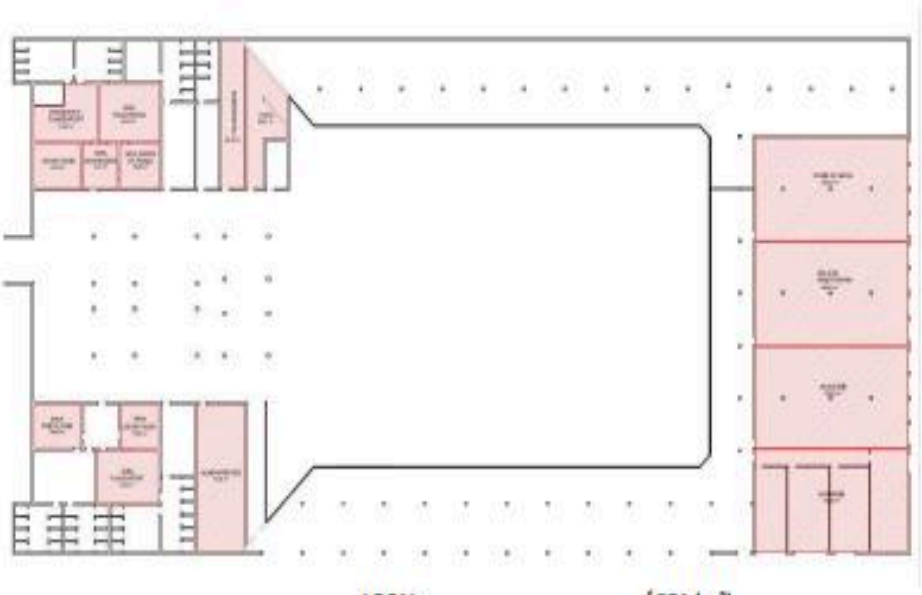


Assinado por 5 pessoas: TIAGO LUIZ RODRIGUES, DJALMA GOMES, MILENA MALHEIROS PAVANELLI, ANA LUCIA DOS SANTOS SOUZA e LEONARDO FALBO DONATO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/4E15-D419-1064-FD2C e informe o código 4E15-D419-1064-FD2C

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER
GERÊNCIA ADMINISTRATIVA E DE SUPERVISÃO DE CONTRATOS
Av. La Salle, s/n – Fonte Luminosa – Araraquara – SP - CEP: 14.801-901 – Fone: (16) 3303-2700
Site: www.araraquara.sp.gov.br E-mail: licitacaoesportes@araraquara.sp.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
Folha
Nº. —

ANEXO 1 – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS SALAS



LOCAL	ÁREA (m²)
Sala Presidente Fundesport	31,55
Gerência de Escolinhas	36,24
Sala da Secretária	21,63
Sala da Administração da secretaria de Esportes	16,17
Gerência Saúde da Praça	18,48
Sala funcionários	35,16
Copa	38,70
Sala Psicologia	22,00
Sala da Administração da secretaria de Esportes	17,02
Sala da Administração da Fundesport	33,25
Almoxarifado	74,59
Academia	164,29
Academia	162,60
Sala de Fisioterapia	165,97
Sala Tênis de Mesa	165,97
TOTAL	**1.003,62**

Assinado por 5 pessoas: TIAGO LUIZ RODRIGUES, DJALMA GOMES, MILENA MALHEIROS PAVANELLI, ANA LUCIA DOS SANTOS SOUZA e LEONARDO FALBO DONATO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/4E15-D419-1064-FD2C e informe o código 4E15-D419-1064-FD2C

Assinado por 5 pessoas: TIAGO LUIZ RODRIGUES, DJALMA GOMES, MILENA MALHEIROS PAVANELLI, ANA LUCIA DOS SANTOS SOUZA e LEONARDO FALBO DONATO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/4E15-D419-1064-FD2C e informe o código 4E15-D419-1064-FD2C

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 4E15-D419-1064-FD2C

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

TIAGO LUIZ RODRIGUES (CPF 278.XXX.XXX-02) em 17/10/2024 18:01:36 (GMT-03:00)
Papel: Testemunha
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

DJALMA GOMES (CPF 127.XXX.XXX-63) em 17/10/2024 18:39:59 (GMT-03:00)
Papel: Testemunha
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

MILENA MALHEIROS PAVANELLI (CPF 280.XXX.XXX-98) em 17/10/2024 18:53:12 (GMT-03:00)
Papel: Locatário
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

ANA LUCIA DOS SANTOS SOUZA (CPF 144.XXX.XXX-52) em 24/10/2024 11:51:02 (GMT-03:00)
Papel: Locador
Emitido por: AC CONSULTI BRASIL RFB << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

LEONARDO FALBO DONATO (CPF 388.XXX.XXX-66) em 24/10/2024 16:35:23 (GMT-03:00)
Papel: Locador
Emitido por: AC SERASA RFB v5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/4E15-D419-1064-FD2C