



Prefeitura do Município de Itatiba
Secretaria dos Negócios Jurídicos

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 2016000006182

DISPENSA DE LICITAÇÃO, ART. 24, X, LEI FEDERAL N.º 8.666/93

CONTRATO N.º - 108 /2016

VALOR DO CONTRATO R\$ 372.012,24

Cláusula I

Obrigam-se pelo cumprimento do presente instrumento contratual:

a) Como LOCATÁRIA:

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA, com endereço na Avenida Luciano Consoline, n.º600, Jardim de Lucca, em Itatiba, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º50.122.571./0001-77, representada por **JOÃO GUALBERTO FATTORI**, Prefeito Municipal, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG n.º7.146.751-8 SSP/SP e do CPF/MF n.º713.173.928-68 e pela Responsável pela Secretaria da Administração, **STEFANIA PENTEADO CORRADINI RELA**, portadora da cédula de identidade RG n.º30.122.351-8 e do CPF n.º296.334.758-80.

b) Como LOCADORA:

JOITA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede na Avenida Pedro Mascagni, n.º650, sala 1, no bairro Jardim Galetto, neste Município de Itatiba, estado de São Paulo, regularmente inscrita no CNPJ sob o n.º48.827.950/0001-10, neste ato representada pelo Sr. **JOSÉ ALVES BARBOSA**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º6.190.068-0 SSP/SP e do CPF n.º241.686.888-87.

Cláusula II – OBJETO DO CONTRATO

2.1 – Constitui objeto do presente contrato a locação (parcial) do imóvel situado na Rua Domingo Pretti, n.º170, no bairro Vila Santa Clara, neste Município de Itatiba, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º03339 devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, na área de terreno no total de 4.214,34m² (quatro mil e duzentos e quatorze metros quadrados e trinta e quatro centímetros) e na área construída Av. Luciano Consoline, n.º 600 - Jardim de Lucca - Itatiba - SP - CEP: 13253-205. 1
Tel: (11) 3183-0755 - Internet. www.itatiba.sp.gov.br



Prefeitura do Município de Itatiba

Secretaria dos Negócios Jurídicos

no total de 1.368,89m² (um mil e trezentos e sessenta e oito metros quadrados e oitenta e nove centímetros) conforme croqui anexo e parecer técnico de avaliação da Comissão de Avaliações de Imóveis da Municipalidade, objetivando o abrigo da Estação Rodoviária de Itatiba.

Cláusula III – DO VALOR DA LOCAÇÃO E DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

3.1 – O preço mensal da locação do imóvel objeto deste contrato é de R\$ 31.001,02 (trinta e um mil e um reais e dois centavos).

3.2 – Para fazer frente às despesas do presente contrato, existem recursos orçamentários empenhados onerando a dotação: n.º 02.00.00 – Prefeitura Municipal, 02.05.00 – Secretaria da Administração, 02.05.01 – Secretaria da Administração, 3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica, 01.110.0000 – Geral, 26.453.0005.2.078 – Manutenção Subsidio ao Transp. Coletivo Municipal, através da nota de empenho n.º 8290-000 no valor total de R\$67.002,20 (sessenta e sete mil e dois reais e vinte centavos). Para o exercício de 2017 será feita nova nota de empenho no valor total de R\$305.010,04 (trezentos e cinco mil e dez reais e quatro centavos), onerando as dotações orçamentárias correntes.

Cláusula IV – DO REAJUSTE DA LOCAÇÃO

4.1 – O valor da prestação locatícia será corrigido anualmente, tomando-se por base o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), ou qualquer outro que venha a substituí-lo.

Cláusula V – DOS PAGAMENTOS

5.1 – A LOCATÁRIA efetuará o pagamento mensal do aluguel no dia 5 (cinco) de cada mês seguinte ao vencido, mediante depósito bancário a ser efetuado na conta corrente da LOCADORA, cito: em nome de JOITA Empreendimentos e Construção Ltda, CNPJ n.º 48.827.950/0001-10, Banco: Santander, Agência n.º: 0216, Conta Corrente n.º: 13.000422-1.



Prefeitura do Município de Itatiba

Secretaria dos Negócios Jurídicos

Cláusula VI – DA FISCALIZAÇÃO

6.1 – A execução do presente contrato, no que tange aos seus fins e reflexos, será fiscalizada pelas Secretarias de Finanças e de Administração, através de seus organismos auxiliares, ou agentes administrativos designados pelo titular da Pasta para tal finalidade.

Cláusula VII – DO PRAZO DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO

7.1 – O prazo de vigência da locação é de 12 (doze) meses contados a partir da data de 30 de outubro de 2016.

Cláusula VIII – DAS CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.1 – As partes asseveram que o imóvel encontra-se em perfeitas condições de uso e funcionamento.

Cláusula IX – DAS OBRIGAÇÕES

9.1 – As tarifas, preços públicos e emolumentos incidentes sobre o imóvel, qualquer que seja a modalidade da sua cobrança, bem como aqueles necessários para as ligações correspondentes a serviços públicos, correrão por conta exclusiva da LOCATÁRIA.

9.2 – As despesas relativas ao IPTU, consumo de água, energia elétrica, telefone, segurança, manutenção, limpeza, etc., qualquer que seja a modalidade da sua cobrança, bem como aquelas necessárias para as ligações correspondentes a serviços públicos, correrão por conta exclusiva da LOCATÁRIA, que deverá pagá-las nas devidas épocas, sob pena de constituir-se infração contratual.

9.3 – A LOCATÁRIA se obriga a satisfazer, às suas custas, todas as exigências de outros órgãos Estaduais e Federais, sem direito a qualquer indenização pelas obras que executar para atender tais exigências, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, desde que não decorram de situações preexistentes à locação, caso em que serão de responsabilidade da LOCADORA.

9.4 – A LOCATÁRIA assume a obrigação de manter o imóvel em perfeito estado de conservação, bem como todas as instalações em bom estado de funcionamento, restituindo-o quando findo ou rescindido este contrato, sem danos ou faltas, obrigando-

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



Prefeitura do Município de Itatiba

Secretaria dos Negócios Jurídicos

se a fazer, por sua conta, no imóvel locado, as reparações dos estragos a que der causa, salvo aquelas que provenham do uso normal do imóvel; fazendo, ainda, a manutenção regular do mesmo.

9.5 – A LOCATÁRIA não poderá transferir este contrato sem prévio consentimento por escrito da LOCADORA, nem dar ao imóvel destino diverso do contratualmente estabelecido.

9.6 – No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a LOCADORA desobrigada de todas as cláusulas do presente contrato, ressalvado a LOCATÁRIA, tão somente, a faculdade de haver do poder desapropriante, a indenização que, por ventura, tiver direito.

9.7 – A LOCATÁRIA faculta à LOCADORA examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando julgar conveniente, desde que em dia e horário de expediente, mediante pedido expresso nesse sentido, formulado com antecedência de 10 (dez) dias.

9.8 – A LOCATÁRIA não realizará nenhuma modificação ou obra na forma interna ou externa do imóvel, sem consentimento da LOCADORA por escrito, salvo as decorrentes diretamente do contrato ou das finalidades exigidas do imóvel.

9.9 – As benfeitorias necessárias, ainda que não autorizadas, e as úteis, desde que autorizadas pela LOCADORA, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas, finda a locação, desde que não afetem a estrutura do imóvel.

9.10 – No caso de venda, ou qualquer outra espécie de alienação, a LOCATÁRIA terá, em igualdade de condições, direito de preferência, na forma da Lei.

9.11 – Se, futuramente, o imóvel locado for posto à venda, a LOCATÁRIA permitirá que os interessados o visitem, em dia e hora previamente indicados pela LOCADORA, desde que lhes sejam dada ciência por escrito, com antecedência de 10 (dez) dias.

9.12 – Na hipótese de alienação do imóvel locado, o adquirente ficará obrigado a respeitar este contrato, em todos os seus termos, condições e cláusulas.

9.13 – Tudo quanto for devido em razão deste contrato, caso não pago voluntariamente, será cobrado em processo executivo ou ação apropriada, correndo por conta do devedor, além do principal e da multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios que ao credor forem devidos.



Prefeitura do Município de Itatiba

Secretaria dos Negócios Jurídicos

9.14 – A LOCADORA é obrigada a garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, bem como a responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação, sempre mantendo a forma e o destino do imóvel.

9.15 – A LOCADORA também fornecerá descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega, com referência aos defeitos existentes, se a LOCATÁRIA o exigir.

9.16 – A LOCADORA realizará os reparos e as obras necessárias, que não se compreendam na manutenção ordinária do imóvel, esta a cargo da LOCATÁRIA.

9.17 – Compromete-se a LOCATÁRIA a contratar empresa seguradora idônea, para fazer contrato de seguro contra incêndio e outros danos. Tal seguro deverá ter vigência pelo período da locação. Caso não seja contratado o seguro a LOCATÁRIA se responsabiliza por qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo da LOCATÁRIA, obrigando-se ao pagamento acrescido de todas as despesas por danos causados ao imóvel, que será apurado por meio de regular procedimento administrativo ou judicial.

9.18 – A LOCATÁRIA fica autorizada a SUBLOCAR a área destinada a bilheteria da Estação Rodoviária para outras empresas do ramo.

Cláusula X – DAS SANÇÕES

10.1 – Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel, o seu valor será acrescido de 10% (dez por cento) a título de multa contratual, mais os juros de mora à taxa legal.

10.2 – No caso de descumprimento contratual o infrator pagará uma multa correspondente a 03 (três) vezes o valor do aluguel mensal vigente na época da infração contratual, independentemente, inclusive, de qualquer interpelação, podendo a parte inocente rescindir o contrato.

10.3 – A LOCADORA ficará sujeita, no que couber, às sanções estabelecidas nos artigos 86 e 87 da Lei Federal n.º 8666/93.

10.4 – A multa incidente terá valor proporcional ao tempo que faltar para o termo do presente contrato.



Prefeitura do Município de Itatiba

Secretaria dos Negócios Jurídicos

10.5 – A LOCADORA e a LOCATÁRIA obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, como se acha redigido.

Cláusula XI – DA RESCISÃO

11.1 – Constituem motivos para rescisão do presente Contrato, no que couber, as situações referidas nos artigos 77 e 78 da Lei Federal n.º 8.666/93 e suas alterações, cujo processamento será realizado nos termos do artigo 79 do mesmo diploma legal, bem como as condições previstas na Lei Federal n.º 8.245/91.

Cláusula XII – VALOR DO CONTRATO

12.1 – As partes contratantes dão ao presente Contrato o valor global de R\$ 372.012,24 (trezentos e setenta e dois mil e doze reais e vinte e quatro centavos), para todos os legais e jurídicos efeitos.

Cláusula XIII – DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 – Fica a LOCADORA ciente de que a assinatura deste contrato indica que tem pleno conhecimento dos elementos nele constantes, bem como de todas as suas condições gerais e peculiares, não podendo invocar nenhum desconhecimento quanto às mesmas, como elemento impeditivo do perfeito cumprimento deste contrato.

13.2 – Este ajuste, suas alterações e rescisão obedecerão à Lei Federal n.º 8.666/93 e suas posteriores alterações.

13.3 – Fazem parte integrante deste contrato, como se nele estivessem transcritos, os atos de dispensa de licitação e a proposta da locadora, e os documentos constantes do processo n.º 2016000006182.

13.4 – A Locadora deverá informar à locatária sobre a ocorrência de fato impeditivo verificada após a assinatura deste instrumento.

Fica eleito o foro do Município de Itatiba para dirimir as eventuais controvérsias decorrentes do presente ajuste.



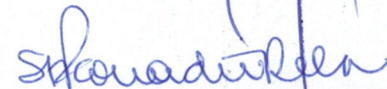
Prefeitura do Município de Itatiba
Secretaria dos Negócios Jurídicos

E, por estarem de acordo, foi lavrado o presente instrumento que, lido e achado conforme, vai assinado em 03 (três) vias de igual teor, pelas partes e na presença de duas testemunhas adiante indicadas.

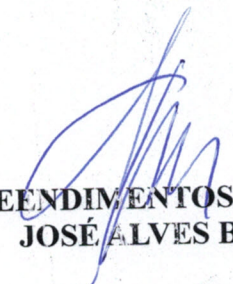
Itatiba, 28 OUT 2016

Pela Locatária:

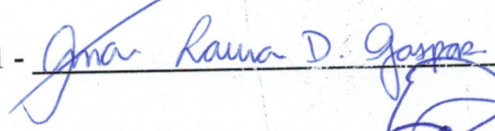

JOÃO GUALBERTO FATTORI
Prefeito Municipal

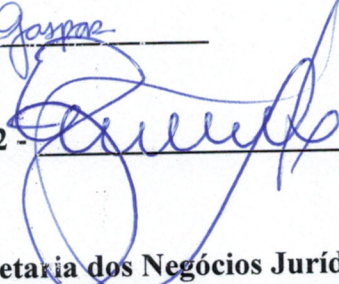

STEFANIA PENTEADO CORRADINI RELÁ
Responsável pela Secretaria da Administração

Pela Locadora:

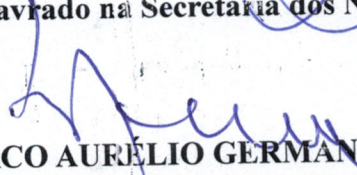

JOITA – EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.
JOSÉ ALVES BARBOSA

Testemunhas:

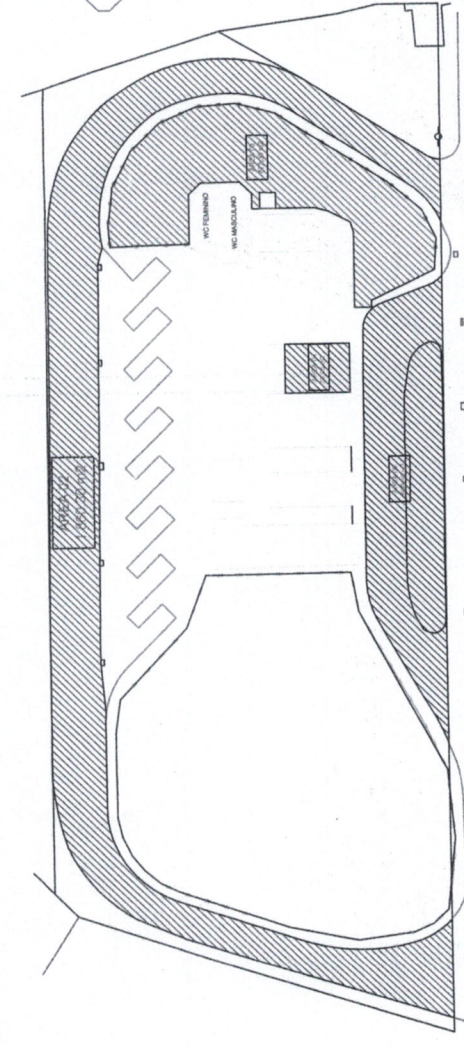
1 -  _____

2 -  _____

Redigido e lavrado na Secretaria dos Negócios Jurídicos.


MARCO AURELIO GERMANO DE LEMOS
Secretário dos Negócios Jurídicos

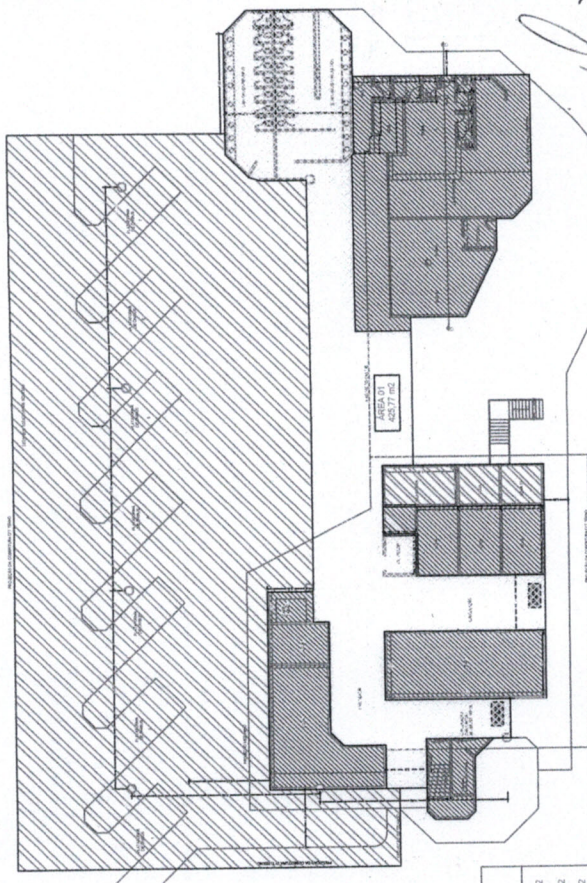
Observação: Esta é a fl.07/07 do Termo de Contrato n.º 108/2016, oriundo do Processo Administrativo n.º 2016000006182, firmado em 28 OUT 2016



ÁREA DE CONSTRUÇÃO (LOCADAS)

LEGENDA	
	ÁREA DA RUA DE ACESSO DAS BAIS
	ÁREA 05 - TERMINAL URBANO
	ÁREA PROPORCIONAL DO ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS
	ÁREA PROPORCIONAL DA ENTRADA DOS PASSAGEIROS

RUA DOMINGOS PRETI



Planta Baixa - Pav. Térreo

ÁREA DO TERRENO (LOCADAS)

QUADRO DE ÁREAS LOCADAS	
ÁREA DO TERRENO (LOCADAS)	4.214,34 M2
ÁREA DAS BAIS	1.198,76 M2
ÁREA 05 - TERMINAL URBANO	869,39 M2
ÁREA DA RUA DE ACESSO DAS BAIS	1.869,39 M2
ÁREA PROPORCIONAL DA CONSTRUÇÃO	170,13 M2
ÁREA PROPORCIONAL DO ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	250,68 M2
ÁREA PROPORCIONAL DA ENTRADA DE PASSAGEIROS	30,10 M2
ÁREA TOTAL PROPORCIONAL DE TERRENO	485,91 M2
ÁREA DE CONSTRUÇÃO (LOCADAS)	1.399,89 M2
ÁREA DE BAIS E BILHETERIA	1.198,76 M2
ÁREA PROPORCIONAL DE SANTÁRIOS E CIRCULAÇÃO	170,13 M2
ÁREA REMANESCENTE DO PROPRIETÁRIO	
ÁREA LOCADA DAS BAIS E BILHETERIAS	
ÁREA LOCADA PROPORCIONAL	

ESTACÇÃO RODOVIÁRIA DE ITATIBA

PROPRIETÁRIO	JOITA INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA - RODOVIÁRIA	
LOCAL	AV. DOMINGOS PRETI, N.º 170 - ITATIBA/SP	
ESCALA	1:100	DATA
		AGO/16

Heitorino Gomes Jr.
Eng.º Civil
CREA 0400.29937-9/SP



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

MOTIVO: Locação parcial de imóvel para Estação Rodoviária de Itatiba.

INTERESSADO: Secretaria de Administração

PROCESSO N ° 19860693

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A finalidade deste procedimento de avaliação é determinar o real valor do imóvel citado a seguir, para fins de locação.

2) LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel de que trata esta avaliação, situa-se à Avenida Domingos Pretti , 170, Vila Santa Clara , Itatiba, SP.

3) CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

O logradouro de situação possui todos os melhoramentos Públicos existentes no Município.

4) TIPO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel localiza-se na Zona Comercial Adensável (ZCA) .

5) CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

5.1 – Do terreno:

- Área: 4.214,34 m²
- Topografia: plana .
- Solo: seco

5.2 – Da edificação:

Trata-se de um prédio comercial destinado a abrigar a estação rodoviária de Itatiba, com as seguintes construções: No térreo , 7 baias destinadas ao estacionamento de ônibus e embarque de passageiros, sanitários masculinos e femininos para atendimento dos passageiros e dos frequentadores da rodoviária e suas lojas de apoio aos passageiros , locais destinados a bares , lojas e guichês para



vendas de passagens , rua internas , para acesso aos ônibus e taxis , terminal municipal de transporte coletivo, no pavimento superior temos sanitários masculinos e femininos e locais de lojas , tudo conforme projeto com levantamentos e áreas relacionado em anexo. Características gerais de : pisos , parte cerâmico e parte de em granilite e concreto nas áreas de circulação laje nos forros em sua totalidade , contendo sanitários com peças básicas, instalação elétrica e hidráulica embutidas e azulejo em toda parede até o teto.

Possui área de construção para locação da estação rodoviária de **1.368,89 m²**.

Projeto aprovado e edificação construída no ano de 1986 (idade Real), conforme projeto aprovado nesta prefeitura e Certidão de conclusão de Obra de 03 de Novembro de 1986.

O estado de conservação foi classificado para fins de cálculo de depreciação como sendo "reparos simples"
Idade aparente de 50 anos.

5.3 - Das Áreas Proporcionais.

Da Área do Terreno para locação:

Área das Baias= 1.198,76 m²

Área 05 -Terminal urbano = 669,36 m²

Área da rua de acesso das baias: 1.860,30 m²

Área total Proporcional 485,92 = m²

Área proporcional da construção : $400,97 \times 42,43 \% = 170,13 \text{ m}^2$

Área proporcional do estacionamento de veículos : $673,30 \times 42,43 \% = 285,68 \text{ m}^2$

Área proporcional da Entrada dos passageiros : $70,95 \times 42,43\% = 30,10 \text{ m}^2$

Área total proporcional de terreno = 485,91 m²

Total terreno para Locação = 4.214,34 m²



Áreas proporcionais:

Total construído 2.825,20 m²

Área locada destinada exclusivamente para rodoviária = 1.198,76 m² (42,43 % do total construído).

Área proporcional da construção : $400,97 \times 42,43 \% = 170,13 \text{ m}^2$

Da Área construída para locação:

Área de Baías e bilheterias : 1.198,76 m²

Área proporcional de sanitários e circulação: 170,13m² ($400,97 \times 42,43 \%$)

Área total construída para locação: 1.368,89 m²

6) METODOLOGIA APLICADA

Para determinação do valor do metro quadrado do terreno, será aplicado o método expedito. Tal método será utilizado devido à inexistência de elementos, ou seja, terrenos ofertados ou vendidos próximos ao local.

Realizamos pesquisas em imobiliárias locais, a fim de obter o valor do m² do terreno que mais se aproxima da realidade de mercado, considerando todas as características do imóvel, como localização, tamanho e infra estrutura disponível.

Assim, concluímos que o valor ideal para o terreno é de **R\$ 750,00 / m²**.

Para determinação do valor da construção existente, ou seja, valor predial, utilizaremos o Custo Unitário PINI de Edificações, extraído do site PINI.

7) AVALIAÇÃO

7.1) Valor do Terreno (VT):



É a multiplicação da área do terreno pelo valor unitário.

$$\begin{aligned} VT &= 4.214,34 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 750,00 / \text{m}^2 \\ VT &= \text{R\$ } 3.160.755,00 \end{aligned}$$

7.2) Valor da Edificação (VE):

O custo unitário PINI de Edificações para a região do Estado de São Paulo, para Galpão de Uso Geral médio é de R\$1.451,61/ m²(Junho de 2016). Devido ao uso, o imóvel sofre um desgaste natural, devendo, portanto, sofrer depreciação. Conheceremos a seguir o justo fator de depreciação para o imóvel com tais características.

Segundo o livro CURSO BÁSICO DE ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES, cujo autor é o Eng.º Sérgio Antonio Abunahman, e utilizando o critério de ROSS-HEIDECKE, com base nas tabelas nele contidas e tem-se o fator de depreciação, devido ao uso do imóvel, o estado de conservação foi classificado para fins de cálculo de depreciação como sendo "reparos simples"

Idade aparente de 50 anos.

teremos depreciação de **71,85 %**, logo:

$$\begin{aligned} VE &= 1.368,89 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.451,61 / \text{m}^2 \times (100 - 71,85) 0,2815 \\ VE &= \text{R\$ } 559.367,08 \end{aligned}$$

7.3) Valor Total (V total):

$$V_{\text{total}} = V_{\text{Terreno}} + V_{\text{edificação}}$$

$$V_{\text{total}} = \text{R\$ } 3.160.755,00 + \text{R\$ } 559.367,08$$

$$V_{\text{total}} = \text{R\$ } 3.720.122,08$$

Para imóveis comerciais/industriais, a jurisprudência maciça consagrou a taxa de 10% à 12 ao ano. Aplicando-se 10% ao ano para o imóvel em questão, temos:

$$V (\text{locativo mensal}) = \text{R\$ } 3.720.122,08 \times 10/12/100 (0,0083)$$

$$V (\text{locativo mensal}) = \text{R\$ } 31.001,02$$

8) CONCLUSÃO

Considerando a avaliação pelo critério técnico e aplicando-se as normas que regem as avaliações de imóveis, conclui-



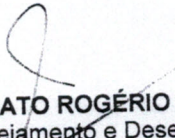
se efetivamente o valor mensal **máximo** do aluguel é de **R\$ 31.001,07(Trinta e um mil e um real e sete centavos)**, para o imóvel em questão, válido para o mês de Agosto de 2016.

9) ENCERRAMENTO

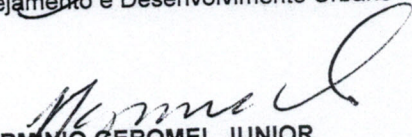
O presente laudo é composto de 36(trinta e seis) folhas, impressas somente no anverso, tabelas de custos e fotos, todos devidamente rubricados, sendo somente esta última assinada pelos membros da comissão de avaliações da Prefeitura Municipal de Itatiba.

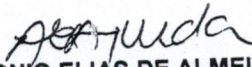
Itatiba, 15 de Setembro de 2016..


Engª Civil ANDRÉA CRUZ SANFINS
Secretaria de Obras e Serviços Públicos


Engº Civil RENATO ROGÉRIO MONTANHEZ
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano


Engº Civil SANDRO SEBASTIÃO FERREIRA
Secretaria da Saúde


Engº Civil HERMÍNIO GEROMEL JUNIOR
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano


Engº Civil ANTONIO ELIAS DE ALMEIDA
Secretaria de Obras e Serviços Públicos

Arqª VANESSA GAVA BEDANI
Secretaria de Obras e Serviços Públicos

Arqª LÍVIA MARIA DE MATTOS ZUPPI
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano