

PREFEITURA DE  
**SANTANA DE PARNAÍBA**  
Estado de São Paulo

MEMO SNJ N° 2349/2013  
OS n° 56959/13 - O.S. 21493/2013

Santana de Parnaíba, 14 de junho de 2013.

À  
Secretaria Municipal de Administração

Ref.: Memorando n° 304/2013-SGC-SMA

Senhor Secretário,

Através do presente, recebido da Chefia de Gabinete, encaminhamos o **Contrato n° 044/2013**, firmado entre esta Prefeitura e a **Locadora Service Corp Serviços, Apoio Empresarial e Comércio Ltda-ME**.

Atenciosamente,

**Claudio Lysias da Silva**  
Secretário Municipal de Negócios Jurídicos

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: GABRIEL MARCHI DA SILVA. Sistema e-1-CESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original  
acesse <http://e-processo.ice.sp.gov.br> - link "Validar documento digital" e informe o código do documento: 1-K9EC-LEPE-4Q21-3RWE



**PREFEITURA DE  
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

**CONTRATO Nº 044/2013**

**LOCATÁRIA:** PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA

**LOCADORA:** SERVICE CORP SERVIÇOS, APOIO EMPRESARIAL E COMÉRCIO LTDA-ME

**REFERENTE:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento, de um lado a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 46.522.983/0001-27, com sede na Praça Monte Castelo, nº 04, Centro, Santana de Parnaíba/SP, neste ato representada por seu Prefeito Municipal **ANTONIO DA ROCHA MARMO CEZAR**, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e, lado a Empresa **SERVICE CORP SERVIÇOS, APOIO EMPRESARIAL E COMÉRCIO LTDA-ME**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.547.289/0001-66, estabelecida na Rua Suíça, nº 65, sala 1, Jardim São Luis, Santana de Parnaíba/SP, CEP-06502-315, neste ato representada por seu Sócio o Senhor **HELITON TOLENTINO MAGALHÃES COSTA**, brasileiro, solteiro, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 27.056.652-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 174.192.278-02, residente e domiciliado na Rua Eugênio Frediane, nº 64, Jardim São Luis, Santana de Parnaíba/SP, CEP-06502-350, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**, têm, entre si, justo e convencionado o que segue, que mutuamente aceitam e outorgam a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA  
DESTINAÇÃO DO IMÓVEL**

A **LOCADORA** é proprietária de um imóvel localizado na Rua Professor Max Zendron, nº 77, Jardim Profº Benoá, Santana de Parnaíba/SP, (inscrição cadastral nº 24343.24.22.0225.00.000), e nessa qualidade, loca-o à **LOCATÁRIA**, para uso da Secretaria Municipal de Finanças.

**CLÁUSULA SEGUNDA  
PRAZO DE LOCAÇÃO**

O prazo da presente locação é de 60 (sessenta) meses, com início em 06/06/2013 e término previsto para 06/06/2018 data em que a **LOCATÁRIA** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado, em perfeito estado de uso e conservação.

**CLÁUSULA TERCEIRA  
VALOR LOCATÍCIO**

O aluguel mensal, de comum acordo fixado entre as partes é de **R\$ 12.000,00** (doze mil reais).





**PREFEITURA DE  
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

**PARÁGRAFO ÚNICO**

O aluguel, ora convencionado, será reajustado, anualmente, de acordo com o IPC/FIPE - Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, aplicando a variação ocorrida no período correspondente.

**CLÁUSULA QUARTA  
PAGAMENTO**

Os pagamentos serão efetuados diretamente pelo Setor de Tesouraria da **LOCATÁRIA**, em horário normal de expediente, até o dia 11 (onze) de cada mês subsequente ao da locação, sem qualquer incidência de atualização monetária, os quais serão depositados, a favor da **LOCADORA**, no Banco Itaú, Agência 7375, na conta corrente nº 14554-2, cujos comprovantes de depósitos, valerão como recibos.

**CLÁUSULA QUINTA  
DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária: 0205-3.3.90.39.10-0412300112021.

**CLÁUSULA SEXTA  
BENFEITORIAS**

A **LOCATÁRIA**, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer no imóvel locado as benfeitorias que considerar necessárias ao atendimento de seus serviços.

**CLÁUSULA SÉTIMA  
OBRIGAÇÃO DA LOCADORA**

A **LOCADORA** deverá responder por obras que importem na segurança do imóvel às suas exclusivas expensas.

**CLÁUSULA OITAVA  
OBRIGAÇÃO DA LOCATÁRIA**

Enquanto perdurar a locação, os impostos e taxas que incidirem ou vierem a incidir sobre o imóvel locado correrão por conta da **LOCATÁRIA**, inclusive as despesas de água e energia elétrica.

**CLÁUSULA NONA  
CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

Obriga-se a **LOCATÁRIA**, a fazer, exclusivamente por sua conta, as reparações de estragos a que der causa, de modo que, finda ou rescindida a locação, o imóvel seja restituído a **LOCADORA**, completamente desocupado, no mesmo estado em que foi entregue, em perfeito estado de uso e conservação, salvo os desgastes naturais de uso do imóvel.





PREFEITURA DE  
SANTANA DE PARNAÍBA

Estado de São Paulo

CLÁUSULA DÉCIMA  
RESCISÃO

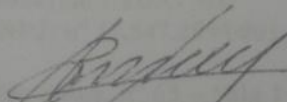
A LOCATÁRIA poderá, a qualquer tempo, rescindir unilateralmente o presente contrato, mediante prévia notificação, por escrito, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias, sem que isso esteja obrigada a pagar multas ou indenizações.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA  
FORO ELEITO

As partes signatárias elegem o Foro da Comarca de Barueri, para qualquer ação ou medida judicial referente a este contrato, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem as partes justas e contratadas, firmam o presente contrato em quatro (04) vias de igual teor e forma perante as testemunhas abaixo assinadas.

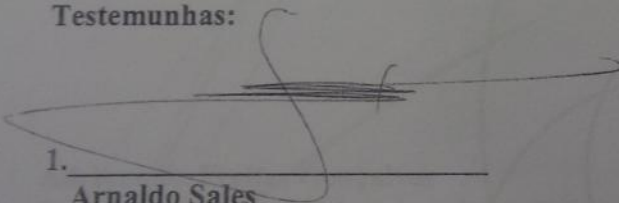
Santana de Parnaíba, 06 de junho de 2013.

  
ANTÔNIO DA ROCHA MARMO CEZAR  
Prefeito Municipal

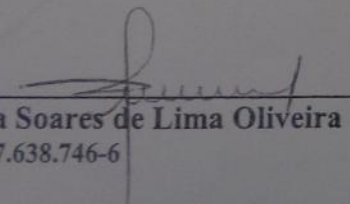
  
HELITON TOLENTINO MAGALHÃES COSTA  
Sócio

Testemunhas:

1.

  
Arnaldo Sales  
RG-15.903.273

2.

  
Érica Soares de Lima Oliveira  
RG-27.638.746-6





**PREFEITURA DE  
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

O.S 52713/13

MEMO nº 283/ 2013 – S.G.C – SMA

Santana de Parnaíba, 21 de Maio de 2013.

À  
Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos  
Dr. Claudio Lysias da Silva

Prezado Senhor,

Solicitamos de Vossa Senhoria, conforme autorização do Prefeito no Memo nº184/2013 (anexo), solicitamos a gentileza de providenciar a elaboração de um contrato de locação, entre esta Municipalidade e a Empresa. Service Corp Serviços, Apoio Empresarial e Comércio LTDA- ME, proprietário do imóvel sito à Rua Professor Max Zendron nº 77, imóvel este, que será locado para acomodar os setores de IPTU, ISS, Fiscalização, Convênios e ICMS vinculados a Secretaria de Finanças.

Locadora:- Empresa. Service Corp Serviços, Apoio Empresarial e Comércio LTDA- ME  
CNPJ: nº 17.547.289/0001-66

End. de Residência:- Rua Suíça, nº 65 – Sala 1 – Jardim São Luis – Santana de Parnaíba - SP

Do valor do locatício:- R\$. 12.000,00 (Doze mil reais)

Inscrição Cadastral:- 24343.24.22.0225.00.000

Do Banco/Ag./Conta:- Banco Itaú  
Agência: 7375  
C. Corrente: 14554-2

Do prazo de locação:- 60 meses, com vigência a partir de 22/05/2013.

Adriano de Freitas Gonçalves  
Secretário Municipal de Administração

Elvis Leonardo Cezar  
Prefeito Municipal

Relatório de Locação.

Santana de Parnaíba, 21 de Maio de 2013.

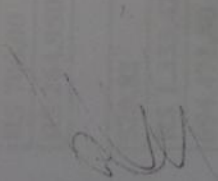
À  
Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos  
Sr. Claudio Lysias da Silva

Prezado Senhor,

Servimo-nos do presente, para justificados motivos da mudança de prédio da Secretária Municipal de Finanças, como segue abaixo:

1. Lei 8666 – art.24 – X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível como o valor de mercado, segundo redação prévia; (**Redação dada pela lei 8883, de 1994**)
2. Necessidade de Instalação – Trata-se da instalação dos setores de IPTU, ISS, Fiscalização, Convênios e ICMS vinculado a Secretaria de Finanças, postos que, os imóveis onde abrigam estes setores encontram-se obsoletos, ou seja, não mais atende as necessidades, principalmente em se tratando de espaço físico, que não mais suporta a demanda da Secretaria em apreço.
3. Da Localização – Além da proximidade ao Centro da Cidade, uma edificação com essa dimensão (porte), 520,82 M<sup>2</sup> de área construída, composta por 3 pavimentos, possuindo elevador e estacionamento, juntamente com a proximidade a outras secretarias, e ao terminal rodoviário;
4. Obedecendo a norma fundamentada no art. 24 –X, da Lei 8666, documentos de folhas 3,4 e 6, demonstram que o preço do imóvel a ser locado está dentro dos preços de mercado para a região;
5. Registramos que não há nem na região central do Município, imóveis com as características encontradas no imóvel em apreço;

Atenciosamente,

  
**Danilo Feitosa Dias**  
Setor de Gerenciamento de Contratos

Heliton Tolentino Magalhães Costa  
R: Prof. Max Zendron, nº 77 - Jardim Profº Benóá

| Do Imóvel |                 |
|-----------|-----------------|
| 378,5     | Área de Terreno |
| 520,82    | Área Construída |

Avaliação Extrajudicial

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| 378,5          | M²                 |
| R\$ 700,00     | VR do M² na região |
| R\$ 264.950,00 | VR do Terreno      |

|              |   |
|--------------|---|
| 520,82       | M² (Área Construída)                            |
| R\$ 1.333,42 | COML-Prédio elevador fino pini - Janeiro - 2013 |
| 694.471,80   | VR da Construção                                |

|                 |            |     |              |                   |
|-----------------|------------|-----|--------------|-------------------|
| VR Terreno      | 264.950,00 | 1,1 | 264.950,00   | VR Terreno = T    |
| VR Const Prédio | 694.471,80 |     | 694.471,80   | VR Construção = C |
| Total           | 959.421,80 |     | 1.055.363,98 | Total = T+C       |

|       |              |
|-------|--------------|
| Lucro |              |
|       | T+C          |
|       | 1.055.363,98 |

|                                     |          |           |           |
|-------------------------------------|----------|-----------|-----------|
| Varição percentual para locações    | 0,70%    | 1,00%     | 1,30%     |
| Valores aferidos pela locação (T+C) | 7.387,55 | 10.553,64 | 13.719,73 |
| Valor de Locação                    | 14,18    | 20,26     | 26,34     |

**Da Conclusão:**

Considerando a avaliação acima, entendemos o valor da locação dentro do percentual entre 1% e 1,3% do valor de venda do imóvel, Portanto sugerimos o valor de locação de R\$ 12.000,00 (Doze mil reais), ou seja R\$ 23,04 ( Vinte e três reais e quatro centavos)

Santana de Parnaíba, 21 de Maio de 2013

**Custos Unitários Pini de Edificações em São Paulo**

**Mês de Referência: Janeiro/2013**

| Uso da Edificação                          | R\$/m <sup>2</sup> |               |               |
|--|--------------------|---------------|---------------|
|  | Global             | MAT           | MDO           |
| <b>Habitacional</b>                        |                    |               |               |
| Residencial fino (1)                       | 1.552,02           | 935,98        | 616,05        |
| Residencial médio (2)                      | 1.160,65           | 638,39        | 522,26        |
| Residencial popular (3)                    | 895,37             | 507,04        | 388,33        |
| Sobrado popular (11)                       | 1.049,68           | 584,88        | 464,80        |
| Prédio com elevador fino (4)               | 1.256,32           | 770,35        | 485,97        |
| Prédio com elevador médio(10)              | 1.070,45           | 628,29        | 442,16        |
| Prédio com elevador padrão médio alto (12) | 1.154,47           | 767,64        | 386,83        |
| Prédio sem elevador médio (5)              | 1.224,21           | 633,91        | 590,30        |
| Prédio sem elevador popular (6)            | 899,93             | 456,63        | 443,30        |
| <b>Comercial</b>                           |                    |               |               |
| <b>Prédio com elevador fino (7)</b>        | <b>1.333,42</b>    | <b>853,44</b> | <b>479,98</b> |
| Prédio sem elevador médio (8)              | 1.322,93           | 756,26        | 566,67        |
| Clínica Veterinária (14)                   | 1.261,56           | 794,03        | 467,53        |
| <b>Industrial</b>                          |                    |               |               |
| Galpão de uso geral médio (9)              | 1.133,56           | 799,37        | 334,19        |

Fonte: Pini

**Observação:**

Os tipos de construção e padrões de acabamento considerados (1 a 9) são os seguintes:

(1) residência térrea (250 m<sup>2</sup>), executada com alvenaria de tijolos comuns; caixilhos de alumínio e vidros temperados com ferragens (fechaduras e dobradiças); fachada com pintura látex acrílica sobre massa fina e silicone sobre concreto aparente. Nesse projeto ocorre a substituição da cobertura convencional (telhas) pela laje impermeabilizada; (2) residência assobradada (215 m<sup>2</sup>), executada com alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de ferro e madeira com pintura esmalte ou verniz; cobertura com telhas cerâmicas; fachada com pintura látex PVA sobre massa fina; (3) residência térrea (63 m<sup>2</sup>), executada com alvenaria de blocos de concreto; vidros comuns em caixilhos de ferro com pintura esmalte, pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada; cobertura com telhas de fibrocimento; (4) Edifício residencial com 29 pavimentos (18.900 m<sup>2</sup>), executado com alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de alumínio e temperados com ferragens; piso das áreas comuns revestidos com granilite, hall social, entrada e salão de festas com piso em placas de mármore; fachada em argamassa pré-fabricada imitação travertino; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica; (5) Edifício residencial com 4 pavimentos (1662,50 m<sup>2</sup>), executado com: alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de alumínio; piso das áreas comuns revestidos com granilite, entrada social com placas de mármore; fachada com pastilhas de porcelana; cobertura com telhas de fibrocimento; (6) Edifício residencial 4 pavimentos (638 m<sup>2</sup>), executado com: alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de ferro com pintura esmalte; pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica; (7) Edifício comercial 13 pavimentos (5.800 m<sup>2</sup>), executado com: alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros temperados em caixilhos de alumínio; fachada com pintura látex acrílico sobre massa corrida e silicone sobre concreto aparente; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica; (8) Edifício comercial com 3 pavimentos (1.426 m<sup>2</sup>), executado com: alvenaria de tijolos cerâmicos; caixilhos de ferro com pintura esmalte; fachada com pintura látex acrílico sobre massa grossa desempenada e placas cerâmicas; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica; (9) Galpão industrial (1553,50 m<sup>2</sup>), com setor administrativo acoplado, executado com: fechamento lateral em blocos de concreto e estrutura metálica com telhas de fibrocimento; piso de alta resistência e cobertura com telhas de fibrocimento.

O cálculo mensal dos Custos Unitários Pini de Edificações ocorre através da atualização global do orçamento do projeto padrão de cada tipo de obra. Mensalmente são atualizados os preços de todos os insumos que participam do cálculo, entre materiais, mão-de-obra, equipamentos e taxa de leis sociais e riscos do trabalho (125,58%), não sendo considerada a taxa de BDI(Benefício e Despesas Indiretas). Para estimar os valores dos prédios, os custos unitários devem ser aplicados ao total de área construída, que engloba áreas privativas e comuns (garagens, hall, escadas, etc).

**Período de Coleta:** a cada 30 dias com pesquisa na última semana do mês de referência.



03  
[assinatura]

À  
Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba – SP.  
A/C: Setor de Gerenciamento Contratos

Venho por meio desta, informar a Vossa Senhoria, conforme solicitação de laudo de avaliação de valor de imóvel para locação, o qual descrevemos abaixo:

**Do Imóvel:**

Avaliamos o imóvel tipo Prédio contendo 378,50 M<sup>2</sup> de área de terreno, 520,82 M<sup>2</sup> de área construída e possuindo elevador fino, dividido em três pavimentos inferior 153,62 M<sup>2</sup>, térreo 186,52 M<sup>2</sup> e superior 180,68 M<sup>2</sup> localizado à Rua Prof.<sup>o</sup> Max Zendron, n.<sup>o</sup> 77 - Jardim Prof.<sup>o</sup> Benoá Santana de Parnaíba – SP, de propriedade do Sr. Heliton Magalhães Costa.

**Do valor de avaliação:-**

Avaliamos o imóvel com base no M<sup>2</sup> da região, entre R\$ 20,00 e R\$ 24,00 pelo M<sup>2</sup>

Obs.: A presente avaliação foi feita mediante informações fornecidas pelo solicitante.

Santana de Parnaíba, 18 de Março de 2013

**MOURA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**

**CRECI: 21205-J**

# SOLIMOVEISLTDA®

Av. Tenente Marques, 8006 F- SI - 01 - Fazendinha - Santana de Parnaíba/SP  
Tel: (011) 4156-3408. Email: solimoveissltda@uol.com.br  
CRECI. J - 17.463

## Auto de Avaliação

Avaliamos o imóvel tipo Edificação contendo 520,82 M<sup>2</sup>, localizado Rua Profº Max Zendron, N°77 -Jardim Profº- Benoá - Santana de Parnaíba - SP, de propriedade de Heliton Magalhães Costa.

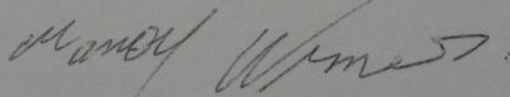
Avaliamos o imóvel com base no M2 da região, valor para locação de R\$. 12.500,00 (Doze mil e quinhentos reais).

Obs.: A presente avaliação foi feita mediante informações fornecidas pelo solicitante.

Colocamo-nos a disposição para maiores informações.

Sem Mais.

Santana de Parnaíba, 18 de Março de 2013.



03.604.459/0001-21

SOLIMOVEIS LTDA  
CNPJ 03.604.459/0001-21

Av. Tenente Marques, 8006 F- SI - 01 - Fazendinha - Santana de Parnaíba - SP  
Versão do Documento - CEP 13130-000

SANTANA DE PARNAIBA - SP