

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO DA ARICANDUVA S/A

2023

Senhores Acionistas,

A Administração da Aricanduva S/A (“Companhia”) submete à apreciação de V.Sas o Relatório da Administração referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023. As demonstrações financeiras do referido exercício permanecem à disposição dos acionistas na sede da Companhia e foram publicadas na Central de Balanços do SPED em 5 de abril de 2024. As demonstrações financeiras foram apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

O ano de 2023 foi acompanhado pela volatilidade e incertezas do cenário político-econômico, com taxas de juros elevadas, crédito mais restrito no mercado, e diversas tensões políticas.

Nesse contexto desafiador, a Companhia manteve-se resiliente, concentrando esforços em desenvolver projetos imobiliários com os ativos da companhia e parceria com terceiros.

Isso porque o ano de 2023 testemunhou o início da recuperação do mercado imobiliário após os impactos da crise desencadeada pela pandemia de Covid-19. Houve um notável crescimento no volume de vendas de imóveis, conforme destacado pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias/Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.

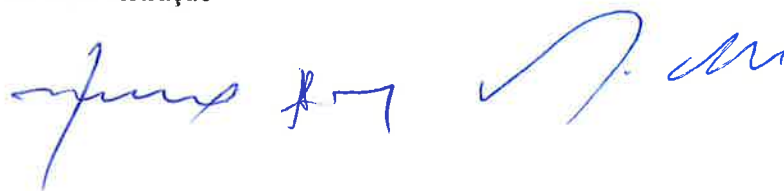
Dessa forma, a Companhia focou em contratos de locação, que se encontram no Anexo I deste Relatório.

Apesar dos desafios econômicos enfrentados pelo país, a Companhia registrou um crescimento significativo no faturamento, conforme exposto nas demonstrações financeiras.

A Companhia detém capacidade financeira de pagamento das suas obrigações, o que pode ser comprovado pela análise dos seus indicadores de liquidez e de resultado. A gestão dos ativos financeiros é realizada com base em análises de risco e rentabilidade.

Agradecemos a nossos acionistas pelo apoio e confiança. É graças a essa colaboração que conseguimos alcançar nossos objetivos e continuar crescendo.

Cordialmente,
A Administração



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO DA ARICANDUVA S/A

2023

Senhores Acionistas,

A Administração da Aricanduva S/A (“Companhia”) submete à apreciação de V.Sas o Relatório da Administração referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023. As demonstrações financeiras do referido exercício permanecem à disposição dos acionistas na sede da Companhia e foram publicadas na Central de Balanços do SPED em 5 de abril de 2024. As demonstrações financeiras foram apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

O ano de 2023 foi acompanhado pela volatilidade e incertezas do cenário político-econômico, com taxas de juros elevadas, crédito mais restrito no mercado, e diversas tensões políticas.

Nesse contexto desafiador, a Companhia manteve-se resiliente, concentrando esforços em desenvolver projetos imobiliários com os ativos da companhia e parceria com terceiros.

Isso porque o ano de 2023 testemunhou o início da recuperação do mercado imobiliário após os impactos da crise desencadeada pela pandemia de Covid-19. Houve um notável crescimento no volume de vendas de imóveis, conforme destacado pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias/Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.

Dessa forma, a Companhia focou em contratos de locação, que se encontram no Anexo I deste Relatório.

Apesar dos desafios econômicos enfrentados pelo país, a Companhia registrou um crescimento significativo no faturamento, conforme exposto nas demonstrações financeiras.

A Companhia detém capacidade financeira de pagamento das suas obrigações, o que pode ser comprovado pela análise dos seus indicadores de liquidez e de resultado. A gestão dos ativos financeiros é realizada com base em análises de risco e rentabilidade.

Agradecemos a nossos acionistas pelo apoio e confiança. É graças a essa colaboração que conseguimos alcançar nossos objetivos e continuar crescendo.

Cordialmente,
A Administração



ANEXO I

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL Nº 140/SMDHC/2023	
LOCATÁRIA:	SECRETARIA MUNICIPAL DE DIREITOS HUMANOS E CIDADANIA , CNPJ Nº 07.420.613/0001-27, neste ato, representada pelo Senhor Chefe de Gabinete GIOVANI PIAZZI SENO , qualificação conforme publicada no título de nomeação no Diária Oficial da Cidade de 04/08/2021, com sede na Rua Líbero Badaró, 119 – Centro, São Paulo – CEP 01009-000.
LOCADORES:	ARIBISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A , inscrita no CNPJ sob o nº 58.454.208/0001-60, representada pela Senhora MARISA DE BARROS SAAD , brasileira, solteira, veterinária, portadora da cédula de identidade RG nº 3.468.018-4 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 041.470.088-01 e pelo RICARDO DE BARROS SAAD , brasileiro, administrador de empresas, casado, portador da cédula de identidade RG nº 3.470.388-3 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 819.104.018-20 ambos com endereço profissional à Av. Morumbi, nº 2.364, Sala 02, Morumbi, São Paulo/SP, CEP 05.606-200.
DESTINAÇÃO:	Locação destinada às instalações do Conselho Tutelar Campo Limpo
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:	O presente contrato tem por objeto a Locação de Imóvel Comercial. Localização: Avenida Giovanni Gronchi, nº 7143 – Vila Andrade – Cep: 05724-005 - São Paulo / SP. Dimensões: Área de Terreno: 177,47 m ² Área Construída: 177,47 m ² Valor mensal estimado do IPTU para o exercício de 2023: R\$ 1.597,23 (um mil quinhentos e noventa e sete reais e vinte e três centavos). Inscrição do IPTU: 301.054.0004-9 Valor mensal estimado de Condomínio: R\$ 2.662,05 (dois mil, seiscentos e sessenta e dois reais e cinco centavos).
VALOR DO ALUGUEL:	Mensal: R\$ 9.228,44 (nove mil duzentos e vinte e oito reais e quarenta e quatro centavos). Anual: R\$ 110.741,28 (cento e dez mil setecentos e quarenta e um reais e vinte e oito centavos) Conta bancária para depósito: Banco do Brasil (001): Agência: 4328-1 C/C: 9356-4, de titularidade de Aribisa Empreendimentos Imobiliários S/A, CNPJ 58.454.208/0001-60
PRAZO DE LOCAÇÃO:	Prazo limite legal: 60 (sessenta) meses a partir da assinatura do Contrato. Reajustes: Anual. Periodicidade: 12 meses contados a partir da assinatura do contrato. Forma: IPC-FIPE ou outro índice que vier a ser fixado por Lei.
LICITAÇÃO DISPENSADA:	Nos termos do artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.
DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA Nº:	34.10.14.243.3013.2.157.33903900.00.1.500.9001.0
PROCESSO Nº	6074.2023/0002804-0

As partes Contratantes Livremente convencionam a locação do imóvel identificado no preâmbulo, mediante cláusulas e condições a seguir estabelecidas:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel descrito no Preâmbulo.

CLÁUSULA SEGUNDA:

2.1. O imóvel destina-se à instalação de escritórios das unidades indicadas no Preâmbulo, podendo eventualmente ser utilizado por outra unidade da Administração, desde que haja comunicação prévia e expressa à **LOCADORA**, para que possa ser verificada a necessidade de elaboração de aditamento ao presente Contrato, para estabelecer as unidades da Administração que utilizarão o Imóvel, bem como demais condições comerciais pactuadas.

2.2. É vedada a alteração da destinação e/ou alteração da atividade desenvolvida no Imóvel, sem prévia e expressa autorização por escrito da **LOCADORA**.

CLÁUSULA TERCEIRA:

3.1. O presente contrato ficará prorrogado sucessiva e automaticamente, por igual prazo, mantidas todas as suas cláusulas e condições, se a **LOCADORA** não manifestar, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) da data prevista para o término da locação, sua intenção de pôr fim à locação, ou se, não tendo se manifestado a **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias, contados do término do período contratual ou de cada prorrogação.

3.2. Na hipótese da **LOCATÁRIA** ou da **LOCADORA** optarem pela rescisão antecipada da locação do Imóvel antes do término do prazo contratual, estas deverão comunicar por escrito a sua intenção à **LOCADORA**, com antecedência de 60 (sessenta) dias, e ficando obrigadas ao pagamento da multa a ser aplicada da seguinte forma: (i) se a rescisão ocorrer 1º (primeiro) ano de locação, o valor da multa será de 07 (sete) aluguéis; (ii) se a rescisão ocorrer no 2º ano de locação, o valor da multa será de 06 (seis) aluguéis; (iii) se a rescisão ocorrer no 3º (terceiro) ano de locação, o valor da multa será de 05 (cinco) aluguéis; (iv) se a rescisão ocorrer no 4º (quarto) ano de locação, o valor da multa será de 04 (quatro) aluguéis; e (v) se a rescisão ocorrer a partir do 5º (ano) de locação, o valor da multa será de 03 (três) aluguéis. Os valores previstos a título de multa, serão calculados proporcionalmente ao prazo remanescente da locação, conforme disposto no *caput* do artigo 4º da Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA QUARTA:

4.1. O aluguel mensal do imóvel objeto desta locação é o constante do Preâmbulo.

§1º - As partes contratantes convencionam mutuamente que o aluguel fixado nesta cláusula, será reajustado observada a periodicidade e a forma indicada no Preâmbulo do contrato.

§2º - Se, por determinação legal, o aluguel não puder ser mais reajustado com base no índice adotado no Preâmbulo, as partes adotarão a forma de reajuste que vier a ser fixada por lei.

§3º - Ocorrendo a prorrogação do contrato nos moldes da Cláusula Terceira, o reajustamento incidirá sobre o valor do último aluguel vigente, na forma prevista na legislação vigente. Os valores de IPTU e condomínio serão reajustados ou modificados conforme ocorra a atualização pela Prefeitura de São Paulo (para o IPTU) e da administradora do condomínio, em relação às verbas condominiais, que passarão também a ser automaticamente devidas pela **LOCATÁRIA**, bastando que a **LOCADORA**/administradora informe o novo valor.

§4º- O recebimento pela **LOCADORA** de valor inferior ao valor devido pela **LOCATÁRIA** não significa novação deste Contrato, tampouco liberação da obrigação decorrente da mora, assim como o recebimento de qualquer valor de aluguel vencido não caracteriza a quitação de valores anteriores e que estejam eventualmente em aberto.

CLÁUSULA QUINTA:

5.1. O aluguel mensal será pago até o 10º (décimo) dia útil de cada mês seguinte ao vencimento, ao **LOCADORA** ou seu representante legal, através de depósito em conta- corrente bancária, especificada no Preâmbulo e mantida pela credora no Banco do Brasil.

Parágrafo Único: Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel, a **LOCATÁRIA** obriga-se a efetuar-lo com acréscimo de 0,5% (meio por cento) de juros ao mês e correção monetária, computados após o vencimento até o efetivo pagamento.

CLÁUSULA SEXTA:

6.1. Além do aluguel fixado, pagará ainda, a **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, a título de reembolso através da emissão de boleto bancário, enquanto durar a locação, os impostos, IPTU, e taxas que incidem ou vierem a incidir sobre o imóvel locado, bem como o condomínio, as despesas com conservação e manutenção de elevadores, de bombas hidráulicas, do sistema de alarme contra incêndio e da iluminação de emergência, a despesa anual com a recarga de extintores de incêndio do imóvel e as despesas de água, luz, gás, esgoto, telefone e telefone juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

CLÁUSULA SÉTIMA:

7.1. Incumbirá, ainda, à **LOCATÁRIA** o pagamento das despesas normais de condomínio correspondentes ao imóvel locado, da forma indicada no Preâmbulo e na cláusula 6.1 acima, excluídas as extraordinárias, que correrão exclusivamente à conta da **LOCADORA**.

CLÁUSULA OITAVA:

8.1. Fica acordado entre as Partes que quaisquer benfeitorias que a **LOCATÁRIA** tenha interesse em realizar no Imóvel, sejam elas de natureza úteis ou necessárias, assim como reformas para fins de estética

na fachada e estrutura do Prédio, deverão ser comunicadas por escrito para a **LOCADORA** com antecedência adequada, para que esta possa aprová-las e realizá-las com profissionais de sua confiança. Deste modo, a **LOCADORA** efetuará o pagamento das benfeitorias e/ou reformas, e, posteriormente, cobrará mensalmente da **LOCATÁRIA**, a metade do valor gasto em número de parcelas a ser ajustado entre as Partes.

8.2. A **LOCATÁRIA** fica responsável por realizar reformas e/ou benfeitorias, desde que expressamente aprovadas pela **LOCADORA**, ficará também a **LOCATÁRIA** obrigada a regularizar, perante os órgãos competentes, as alterações realizadas. Caso a **LOCADORA**, realizar reformas e/ou benfeitorias a mesma deverá ser paga através de reembolso, conforme valor prévio aprovado pelas partes em até 30 dias.

CLÁUSULA NONA:

9.1. Finda a locação, será o imóvel devolvido à **LOCADORA** nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, conforme Laudo de Vistoria escrito e fotográfico, que passa a fazer parte integrante do presente Contrato como se aqui estivesse transcrito, salvo os desgastes naturais do uso normal, e a hipótese prevista na Cláusula Oitava, ou seja, das alterações autorizadas pela **LOCADORA** ou por ela executadas, sob pena dos aluguéis e demais encargos continuarem a correr por conta da **LOCATÁRIA**, até que fiquem satisfeitas as condições de devolução do Imóvel.

Parágrafo Primeiro: Todas as benfeitorias introduzidas no imóvel locado, com prévio consentimento da **LOCADORA**, ficarão incorporadas ao imóvel finda a locação, eximido a **LOCADORA** do pagamento de qualquer indenização, bem como não ensejando à **LOCATÁRIA** o direito à indenização ou à retenção, ainda que trate de benfeitorias úteis ou necessárias.

Parágrafo Segundo: Rescindido ou distratado o presente Contrato, independentemente do motivo que lhe tenha dado causa, as Partes elaborarão vistoria de saída, com antecedência de 30 (trinta) dias da data estimada para a restituição do Imóvel, para os fins da Cláusula 9.1. Em complemento ao quanto será disposto no laudo de vistoria de saída, fica desde já previsto que a **LOCATÁRIA** deverá devolver o Imóvel à **LOCADORA** nas condições estabelecidas acima.

CLÁUSULA DÉCIMA:

10.1. A **LOCADORA** efetuará anualmente o seguro contra fogo do imóvel locado, tendo como base o valor de até 120 (cento e vinte) alugueres vigentes à época, submetendo à prévia aprovação da **LOCATÁRIA** o valor do prêmio respectivo. O reembolso será efetuado pela **LOCATÁRIA** mediante exibição da apólice e recibos produzidos.

10.2. Ficará facultado a **LOCATÁRIA** a contratação de seguro patrimonial de seus pertences, assim como do seguro contra incêndio das respectivas unidades alugadas, e o pagamento de aluguel no período em que o Imóvel estiver em reforma para a sua utilização, de modo que, a **LOCADORA** não será responsável por perda, furto/roubo e/ou extravio dos objetos e equipamentos da **LOCATÁRIA**, observado para todos os fins a Cláusula Nona.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:

11.1. A **LOCATÁRIA** faculta a **LOCADORA** examinar ou vistoriar o prédio locado, respeitadas as limitações legais e as peculiaridades do uso, mediante combinação prévia de data e horário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:

12.1. Fica reservado à **LOCATÁRIA** o direito de rescindir a locação nos casos de incêndio ou desmoronamento que impossibilitem por completa a sua ocupação, de desapropriação ou inadimplemento contratual pela **LOCADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:

13.1. Fica estipulada a multa contratual equivalente a 03 (três) alugueres em vigor por ocasião da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula do presente Contrato, sem prejuízo da parte inocente considerar rescindida a locação, desde que não sanada no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da comunicação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:

14.1. O estado de conservação do imóvel e as condições de seu funcionamento, nos termos do Relatório assinado (Laudo de Vistoria escrito e fotográfico) pela **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, passam a fazer parte integrante do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:

15.1. Em caso de alienação do Imóvel deverá ser respeitado o direito de preferência da **LOCATÁRIA**, que terá o prazo de 30 (trinta) dias para apresentar, por escrito, a sua proposta de aquisição após a comunicação da **LOCADORA** quanto ao recebimento de proposta de aquisição por parte de terceiro. Caso a **LOCATÁRIA** não exerça o direito de preferência, deverá permitir a visita no Imóvel por terceiros interessados na aquisição, mediante combinação prévia de data e horário com a **LOCADORA**.

15.2. É vedada a sublocação e/ou a cessão parcial ou integral do presente Contrato sem a prévia e expressa autorização por escrito da **LOCADORA**.

15.3. A **LOCATÁRIA** desenvolverá a sua atividade no Imóvel por sua conta e risco, ficando obrigada à obtenção das licenças que forem dela exigidas relativas às suas atividades, bem como responsável, ainda, por eventuais descumprimentos das leis vigentes aplicáveis à sua atividade e das normas estabelecidas na Convenção do Condomínio e de vizinhança a partir da efetiva posse do Imóvel.

15.4. Todas as notificações, demandas, solicitações e outras comunicações nos termos deste Contrato serão efetuadas por escrito e assinadas por ou em nome da Parte que as remeter, e deverão ser enviadas por carta registrada ou protocolada, com porte pago, sendo solicitado aviso de recebimento, por serviço de entrega rápida, pessoalmente, aos seguintes endereços:

• **Se para a LOCADORA:**

A/C: Marisa de Barros Saad e Ricardo de Barros Saad

Endereço: Av. Morumbi, nº 2.364, Sala 02, Morumbi, São Paulo/SP, CEP 05.606-200

E-mail: edsoncorrea@aricanduvasa.com.br.

• **Se para a LOCATÁRIA:**

A/C: Fiscalização do ajuste as servidoras Tifani Declaira Paulini Coelho, RF nº 889.844-8, como fiscal, e Sheila Martins Menezes, RF nº 837.606-9, como suplente.

Endereço: Rua Libero Badaró, 119 – 1º Andar – Setor de Protocolo – Centro – São Paulo – CEP: 01006-000

E-mails: tdpcoelho@prefeitura.sp.gov.br e smmenezes@prefeitura.sp.gov.br.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:


16.1. Para dirimir controvérsias eventualmente resultantes deste instrumento, os partícipes elegem o Foro da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, por estarem plenamente de acordo, as partes obrigam-se ao total e irrenunciável cumprimento dos termos do presente instrumento, o qual, lido e achado conforme, foi lavrado em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, que vão assinadas pelas partícipes abaixo nomeadas e identificadas, para que produza seus efeitos legais e jurídicos, em Juízo ou fora dele.

São Paulo, 07 de Julho de 2023.

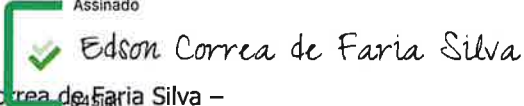
Assinado

D4Sign
GIOVANI PIAZZI SENO
CHEFE DE GABINETE
SECRETARIA MUNICIPAL DE DIREITOS HUMANOS E CIDADANIA
LOCATÁRIA

Assinado

D4Sign
MARISA DE BARROS SAAD
ARIBISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
LOCADORA

Assinado

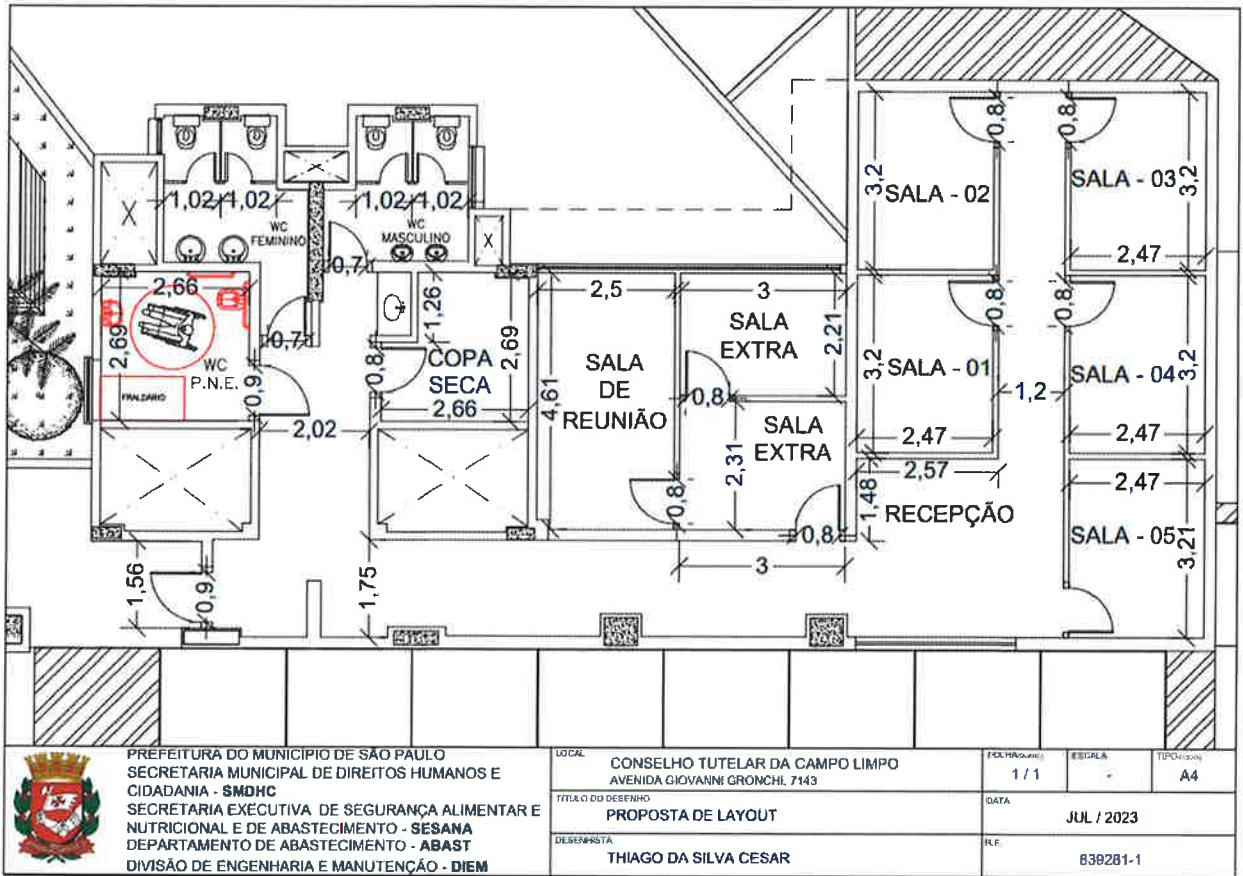
D4Sign
RICARDO DE BARROS SAAD
ARIBISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
LOCADOR

TESTEMUNHAS:
Assinado

D4Sign
1. Edson Correa de Faria Silva –
CPF nº 253.896.678-75

Assinado

D4Sign
2. Jefferson Eduardo Chaves
CPF Nº 074.075.418-17

ANEXO I – PLANTA DO ESPAÇO



Signatário **Jefferson Eduardo chaves** (jeffersonchaves@PREFEITURA.SP.GOV.BR) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign 313916ae-2b18-47a8-bd63-978778b81632

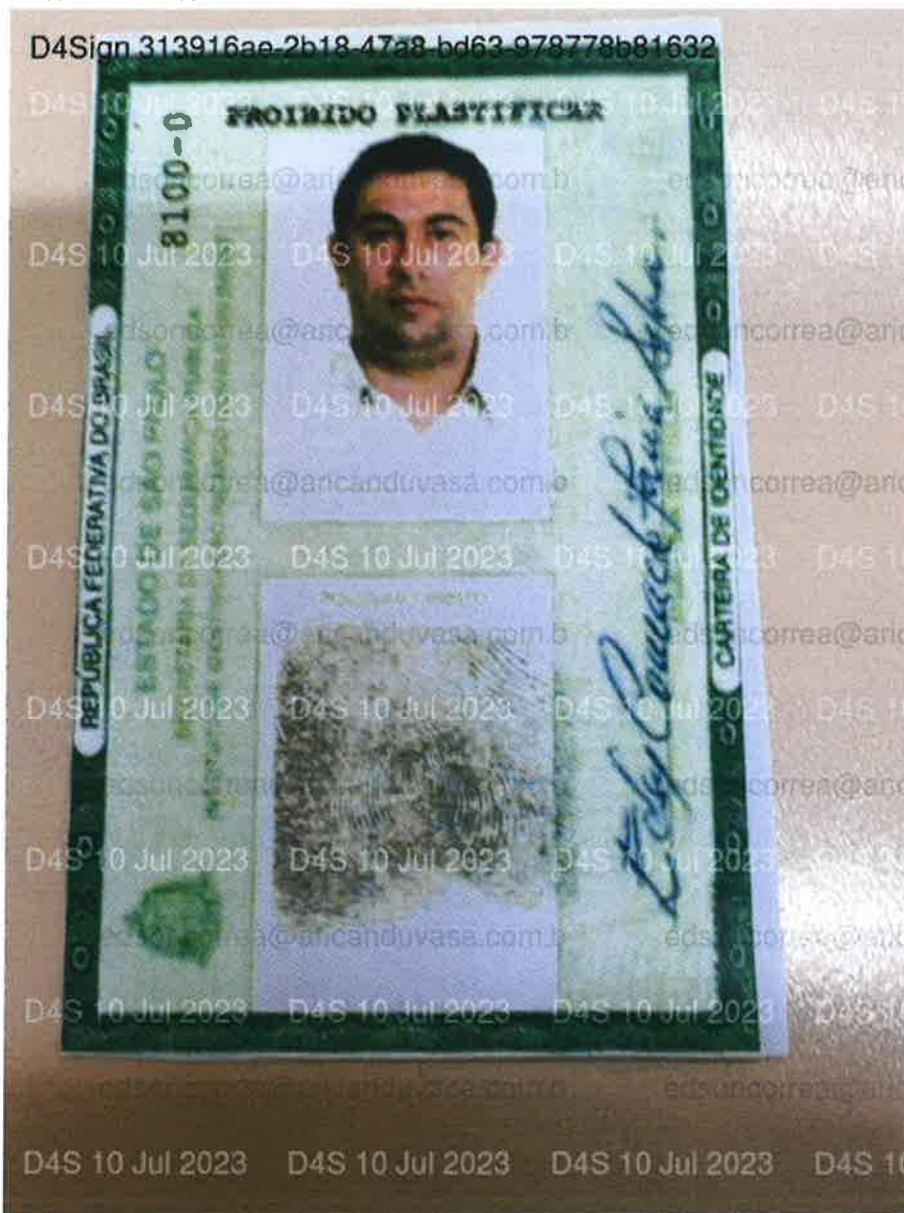


Signatário **Jefferson Eduardo chaves** (jeffersonchaves@PREFEITURA.SP.GOV.BR) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign 313916ae-2b18-47a8-bd63-978778b81632



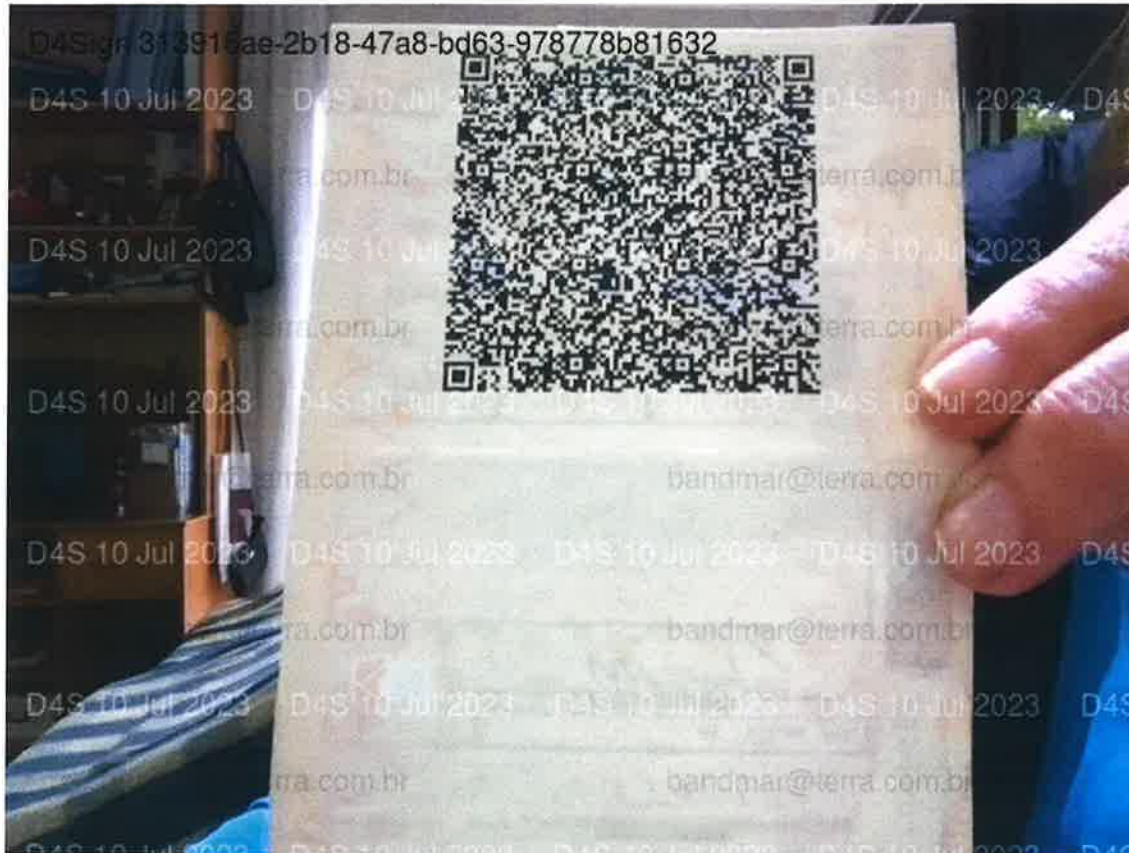
Signatário **Edson Correa de Faria Silva** (edsoncorrea@aricanduvasa.com.br) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:



Signatário **Edson Correa de Faria Silva** (edsoncorrea@aricanduvasa.com.br) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:



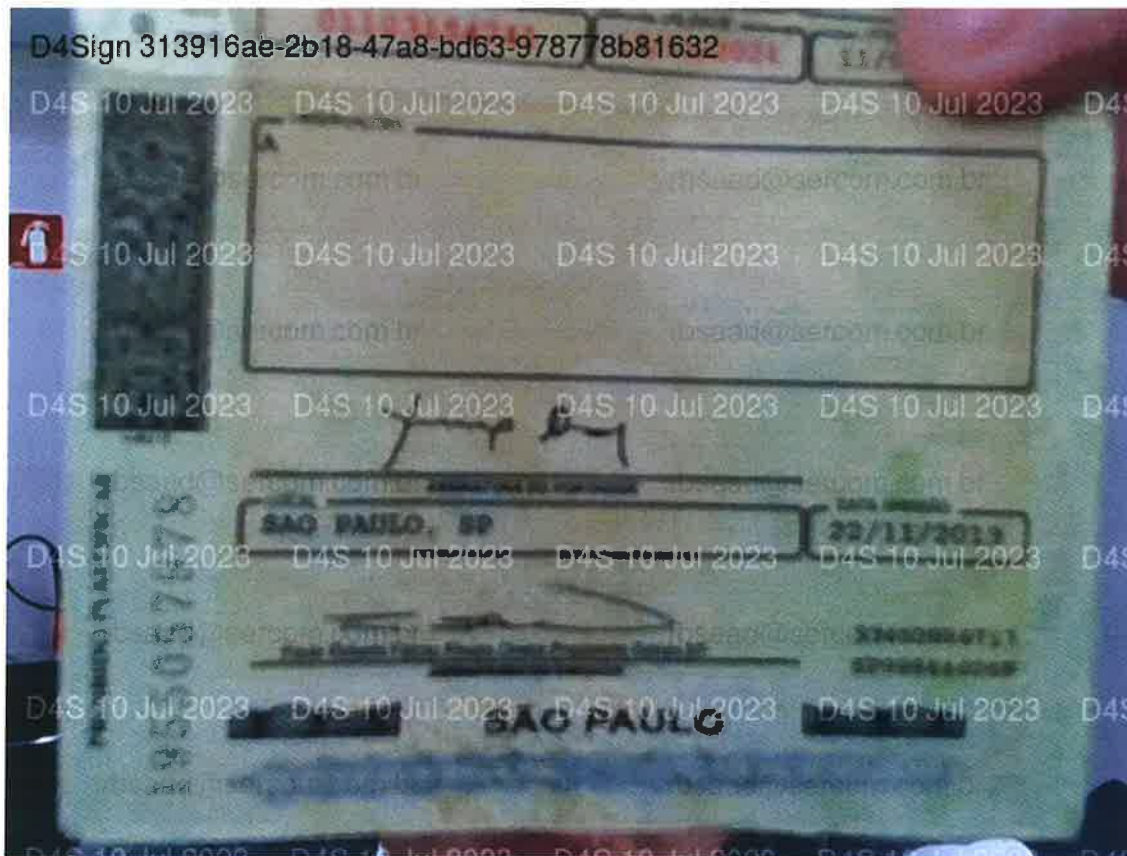
Signatário **Marisa de Barros Saad** (bandmar@terra.com.br) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:



Signatário **Marisa de Barros Saad** (bandmar@terra.com.br) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:



Signatário **RICARDO DE BARROS SAAD** (rbsaad@sercom.com.br) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:



Signatário **RICARDO DE BARROS SAAD** (rbsaad@sercom.com.br) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:



140 2023 LOCAÇÃO DE IMÓVEL CAMPO LIMPO versão atualizada pdf

Código do documento 313916ae-2b18-47a8-bd63-978778b81632



Assinaturas



Giovani Piazzai Seno
gpseno@PREFEITURA.SP.GOV.BR
Assinou e apresentou documento com foto

Giovani Piazzai Seno



Jefferson Eduardo chaves
jeffersonchaves@PREFEITURA.SP.GOV.BR
Assinou e apresentou documento com foto

Jefferson Eduardo Chaves

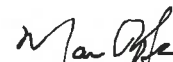


Edson Correa de Faria Silva
edsoncorrea@aricanduvasa.com.br
Assinou e apresentou documento com foto

Edson Correa de Faria Silva



Marisa de Barros Saad
bandmar@terra.com.br
Assinou e apresentou documento com foto



RICARDO DE BARROS SAAD
rbsaad@sercom.com.br
Assinou e apresentou documento com foto

**RICARDO
SAAD**

Eventos do documento

07 Jul 2023, 17:08:18

Documento 313916ae-2b18-47a8-bd63-978778b81632 **criado** por GABRIEL DI FRANCO HEITOR (c1ba6021-8fa1-480a-a42c-bc2867630d94). Email: gheitor@tmmadvogados.com.br. - DATE_ATOM: 2023-07-07T17:08:18-03:00

07 Jul 2023, 17:12:34

Assinaturas **iniciadas** por GABRIEL DI FRANCO HEITOR (c1ba6021-8fa1-480a-a42c-bc2867630d94). Email: gheitor@tmmadvogados.com.br. - DATE_ATOM: 2023-07-07T17:12:34-03:00

10 Jul 2023, 09:55:50

MARISA DE BARROS SAAD **Assinou** (eb99cdae-1373-45fe-9018-6621acedbff9) - Email: bandmar@terra.com.br - IP: 179.225.213.191 (179-225-213-191.user.vivozap.com.br porta: 1728) - Documento de identificação informado: 041.470.088-01 - DATE_ATOM: 2023-07-10T09:55:50-03:00

10 Jul 2023, 10:45:49

RICARDO DE BARROS SAAD **Assinou** (fae03a55-94b2-4de1-9fb6-8990741eabef) - Email: rbsaad@sercom.com.br - IP: 201.182.52.7 (201.182.52.7 porta: 28930) - Documento de identificação informado: 819.104.018-20 -

DATE_ATOM: 2023-07-10T10:45:49-03:00

10 Jul 2023, 11:11:20

JEFFERSON EDUARDO CHAVES **Assinou** - Email: jeffersonchaves@PREFEITURA.SP.GOV.BR - IP: 177.22.143.40 (177.22.143.40 porta: 51670) - Documento de identificação informado: 074.075.418-17 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2023-07-10T11:11:20-03:00

10 Jul 2023, 11:33:06

EDSON CORREA DE FARIA SILVA **Assinou** (cbe67b3c-a6ff-4618-82f0-b9a93d9d0303) - Email: edsoncorrea@aricanduvasa.com.br - IP: 172.225.100.145 (a172-225-100-145.deploy.static.akamaitechnologies.com porta: 60806) - **Geolocalização: -23.596392477606912 -46.708801672567574** - Documento de identificação informado: 253.896.678-75 - DATE_ATOM: 2023-07-10T11:33:06-03:00

10 Jul 2023, 15:32:01

GIOVANI PIAZZI SENO **Assinou** - Email: gpseno@PREFEITURA.SP.GOV.BR - IP: 177.22.143.239 (177.22.143.239 porta: 50470) - Documento de identificação informado: 373.483.548-82 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2023-07-10T15:32:01-03:00

Hash do documento original

(SHA256): 678fffc3e8e9007010d20825fece30007bc4e764761fdad317feb231942e5f02

(SHA512): 00f0efd3ea43f370003aabb39dc652fd6062587814954fabcb1bb2ee32f166669b87ab3968290f66a16d3035ab9deee0eaecd37ecccc27ceb4cc077031253b80f

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 024/2023/CRSSUL

LOCADOR: ARIBISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A - CNPJ – 58.454.208/0000-00, estabelecida na Rua Dr. Bruno Rangel nº 27, Morumbi – CEP 05614-100 – São Paulo/SP, e-mail edsoncorrea@aricanduvasa.com.br por seus representantes legais **RICARDO DE BARROS SAAD**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.370.388 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 819.104.018-20, e **MARISA DE BARROS SAAD**, brasileira, solteira, médica veterinária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.468.018-4 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 041.470.088-01, doravante denominado simplesmente “Locador”.

LOCATÁRIO: COORDENADORIA REGIONAL DA SAÚDE SUL - CNPJ – 46.392.148/0023-25, estabelecida na Rua Fernandes Moreira, 1470, Chácara Santo Antônio – CEP 04716-003 - São Paulo/SP, e-mail: crssulgabinete@prefeitura.sp.gov.br, neste ato representado pelo Sr. Coordenador Regional de Saúde **Dr. MARCELO DELL ÁQUILA GONÇALVES**, de acordo com a nomeação publicada em **DO em 03 de fevereiro de 2021, página 01**, doravante denominado simplesmente “Locatário”.

DESTINAÇÃO: Instalação da **SEDE da COORDENADORIA REGIONAL DE SAUDE SUL**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: 02 andares sendo o 7º com 1.216,01 m² e o 8º com 1.156,01 m², totalizando 2.372,02 m², com circulação vertical através de escadas e elevador da marca Atlas, com 11 paradas e capacidade para 12 pessoas (1531 kg), localizado na **Avenida Giovanni Gronchi, nº 7143, São Paulo – CEP 05724-005** (“Imóvel”).

VALOR DO ALUGUEL INICIAL/MENSAL: R\$ 123.345,04 (Cento e vinte e três mil, trezentos e quarenta e cinco reais e quatro centavos).

CONTA BANCÁRIA PARA DEPÓSITO: Banco do Brasil (001) – Agência 4328-1 – Conta Corrente – 9356-4

PRAZO DE LOCAÇÃO: Inicial de 36 (trinta e seis) meses a contar de 01/10/2023, podendo ser prorrogável, conforme acordo a ser realizado entre as Partes, com cláusula resolutiva, isto é, podendo ser rescindido por essa Coordenadoria, observado o previsto na cláusula 8.2 deste Contrato.

REAJUSTE: Doze meses da data do início da locação.

PERIODICIDADE: Anual.

FORMA: Reajustes pelo IPC-Fipe ou segundo legislação ou normatização infra legislativa em vigor na época dos fatos.

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 6018.2023/0065212-0

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 84.24.10.301.3003.2.520.3.3.90.00.00

FUNDAMENTO LEGAL: Lei Federal 14.133/21, artigo 74, inciso V, com suas alterações posteriores.

As partes contratantes de forma livre convencionam a locação do Imóvel identificado no preâmbulo, mediante cláusulas e condições a seguir estabelecidas:



CLÁUSULA PRIMEIRA DO OBJETO DA LOCAÇÃO

- 1.1 O presente contrato tem por objeto a locação do Imóvel identificado acima, para instalação da SEDE DA COORDENADORIA REGIONAL DE SAÚDE SUL, sendo que o 7º andar e o 8º andar, objetos da presente Locação, totalizam a área de 2.372,02m², situado na Avenida Giovanni Gronchi nº 7143, São Paulo - CEP 05724-005, conforme matrícula nº 212.606 do 11º CRI e contribuinte municipal nº 301.054.0004-9.
- 1.2 O imóvel destina-se à instalação da Sede da Coordenadoria Regional de Saúde Sul, conforme descrito no item 1.1, podendo, a critério e por necessidade da Administração Pública contratante, ser utilizado por outra unidade da Administração Municipal, desde que haja comunicação prévia e expressa ao Locador, para que possa ser verificada a necessidade de elaboração de aditamento ao presente Contrato, para estabelecer as unidades da Administração que utilizarão o Imóvel, bem como demais condições comerciais pactuadas.
- 1.3 O Locatário desenvolverá a sua atividade no Imóvel por sua conta e risco, ficando obrigado à obtenção das licenças que forem dela exigidas relativas às suas atividades, bem como responsável, ainda, por eventuais descumprimentos das leis vigentes aplicáveis à sua atividade e das normas estabelecidas na Convenção do Condomínio e de vizinhança a partir da efetiva posse do Imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA DO PRAZO DE VIGÊNCIA

- 2.1 O presente contrato tem prazo inicial de 36 (trinta e seis) meses a contar de 01/10/2023, podendo ser prorrogável, conforme acordo a ser realizado ente as partes, com cláusula resolutiva, isto é, podendo ser rescindido por essa Coordenadoria, observada a cláusula 8.2 deste Contrato.
- 2.2 Ficará prorrogado sucessiva e automaticamente, por igual prazo, mantidas todas as suas cláusulas e condições, caso o Locador não se manifeste, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, sua intenção de pôr fim à locação ou se, não tendo se manifestado o locador, o Locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias, contados do término do período contratual ou de cada prorrogação.

CLÁUSULA TERCEIRA DO PAGAMENTO E REAJUSTE

- 3.1 O **aluguel mensal inicial** do Imóvel objeto deste contrato de locação é de R\$ 123.345,04 (Cento e vinte e três mil, trezentos e quarenta e cinco reais e quatro centavos), assim como o **valor mensal inicial do condomínio** é de R\$ 71.160,60 (setenta e um mil, cento e sessenta reais e sessenta centavos) e o **valor mensal inicial do IPTU** é de R\$ 21.348,48 (vinte e um mil, trezentos e quarenta e oito reais e quarenta e oito centavos). Ressaltando que, no que tange ao valor do condomínio, este se refere a despesas normais de condomínio correspondentes ao imóvel locado, excluído as extraordinárias, que correrão exclusivamente à conta do LOCADOR.
 - 3.1.1 As partes contratantes convencionam que o aluguel fixado nesta cláusula será reajustado pela variação positiva do IPC-FIPE, observado a periodicidade e a forma indicadas no preâmbulo do contrato, segundo legislação ou normatização infra legislativa em vigor na época dos fatos.
 - 3.1.2 Se, por determinação legal ou infra legal, o aluguel não puder ser mais reajustado com base no índice adotado no preâmbulo, as partes adotarão a forma de reajuste que vier a ser fixada por lei ou normatização infra legal. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, respeitando a Portaria 277/99.
- 3.2 O aluguel mensal será pago, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês seguinte ao vencimento, através de depósito na conta corrente pessoa jurídica indicada no preâmbulo deste Termo de Contrato.



- 3.3 O Locatário declara estar ciente que os valores a serem pagos a título de condomínio e IPTU também poderão sofrer reajustes, conforme definido por cada órgão competente, sendo de sua exclusiva responsabilidade o pagamento dos valores reajustados de forma proporcional à metragem do Imóvel.

CLÁUSULA QUARTA DA RESCISÃO DO CONTRATO

- 4.1 Após o prazo de vigência do presente, podem as partes rescindir o contrato mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias.
- 4.2 Fica reservado ao Locatário o direito de rescindir imediatamente a locação, nos casos de incêndio, sinistro ou desmoração que impossibilitem a sua ocupação para o fim o qual o imóvel foi destinado, nos casos de desapropriação ou inadimplemento contratual pelos locadores.
- 4.3 No caso de sinistro do prédio, parcial ou total, que impossibilite a habitação do imóvel locado, o presente contrato estará rescindido, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA QUINTA DAS TAXAS e TRIBUTOS

- 5.1 O Locador efetuará anualmente o seguro contra incêndio predial, e apresentará ao Locatário a apólice do seguro contrato no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Contrato.
- 5.2 Fica facultado ao Locatário a contratação de seguro patrimonial de seus pertences, assim como do seguro contra incêndio dos respectivos andares alugados, de modo que o Locador não será responsável por perda, furto/roubo e/ou extravio dos objetos e equipamentos do Locatário, assim como não ficará responsável por indenizações em caso de incêndio causado em decorrência das atividades exercidas pelo Locatário no Imóvel.
- 5.3 O recebimento pelo Locador de valor inferior ao valor devido pelo Locatário não significa novação deste Contrato, tampouco liberação da obrigação decorrente da mora, assim como o recebimento de qualquer valor de aluguel vencido não caracteriza a quitação de valores anteriores e que estejam eventualmente em aberto, respeitando as diretrizes da Portaria 277/99.
- 5.4 Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel ou no reembolso dos encargos locatícios, a LOCATÁRIA obriga-se a efetuar-lo com o acréscimo de 0,5% (meio por cento) de juros ao mês e correção monetária, para atrasos superiores a 30 (trinta) dias.
- 5.5 Para fins de pagamento de IPTU, taxas e impostos, o locador deverá apresentar os valores à unidade locada, o(s) respectivo(s) comprovante(s) de quitação, sob pena de não reembolso. O Locatário está ciente de que o reembolso ocorrerá em conjunto com o pagamento do aluguel mensal.

CLAUSULA SEXTA DA CONSERVAÇÃO, REFORMAS E BENFEITORIAS.

- 6.1 Todas as benfeitorias introduzidas no Imóvel locado, com prévia e expressa concordância do Locador, ficarão incorporadas ao imóvel, eximindo o Locador do pagamento de quaisquer indenizações, bem como não ensejando ao Locatário o direito de retenção. O Locatário ficará também responsável por regularizar, perante os órgãos competentes, as reformas e/ou benfeitorias realizadas, que forem previamente aprovadas pelo Locador.
- 6.2 Caso sejam identificados vícios ocultos ou estruturais, que sejam de responsabilidade do Locador o reparo, o Locatário deverá comunicar por escrito ao Locador, para que este realize os reparos necessários.



CLÁUSULA SETIMA DAS VISTORIAS

- 7.1 É facultado ao Locador, mediante aviso prévio, vistoriar o imóvel, respeitada as limitações legais e as peculiaridades do seu uso.
- 7.2 Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador nas condições em que foi recebido pelo Locatário, conforme Laudo de Vistoria escrito e fotográfico, que passa a fazer parte integrante do presente Contrato como se aqui estivesse transcrito, sob pena dos aluguéis e demais encargos continuarem a correr por conta do Locatário, até que fiquem satisfeitas as condições de devolução do Imóvel.
- 7.3 Rescindido ou distratado o presente Contrato, independentemente do motivo que lhe tenha dado causa, as Partes elaborarão vistoria de saída, com antecedência de 30 (trinta) dias da data estimada para a restituição do Imóvel. Em complemento ao quanto será disposto no laudo de vistoria de saída, fica desde já previsto que o Locatário deverá devolver o Imóvel ao Locador nas mesmas condições que o recebeu, ressaltado os casos de adequações e modificações expressamente autorizadas pelo Locador.

CLÁUSULA OITAVA DA INFRAÇÃO CONTRATUAL

- 8.1 A não observância de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita o infrator à multa de 03 (três) alugueres em vigor por ocasião da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula do presente contrato.
- 8.2 Na hipótese do Locatário optar por devolver o Imóvel antes do término do prazo contratual, esta deverá comunicar por escrito a sua intenção ao Locador, com antecedência de 60 (sessenta) dias, e ficará obrigada ao pagamento da multa de 03 (três) alugueres proporcionais ao tempo de cumprimento do contrato.

CLÁUSULA NONA DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 9.1 O estado de conservação do imóvel e as condições de seu funcionamento, nos termos de relatório assinado pela locadora e pela locatária, passam a fazer parte integrante deste contrato.
- 9.2 Finda a locação, será o imóvel devolvido aos locadores nas condições em que foi recebido pela locatária, salvo os desgastes naturais do uso normal e ressalvada as hipóteses previstas na cláusula sexta (6.2.).
- 9.3 Em caso de alienação do Imóvel deverá ser respeitado o direito de preferência do Locatário, que terá o prazo determinado por PGM/DESAP (Procuradoria Geral do Município / Departamento de Desapropriações) para apresentar, por escrito, a sua proposta de aquisição após a comunicação do Locador quanto ao recebimento de proposta de aquisição por parte de terceiro. Caso o Locatário não exerça o direito de preferência, deverá permitir a visita no Imóvel por terceiros interessados na aquisição, mediante combinação prévia de data e horário com o Locador.
- 9.4 O presente contrato rege que o valor do condomínio é de R\$ 71.160,60 (Setenta e um mil cento e sessenta reais e sessenta centavos) e está previsto os seguintes serviços: Limpeza dos andares e das áreas comuns, com insumos, sendo 02 colaboradores por andar, Segurança, Manutenção predial, Limpeza de caixa d'água, Desratização, Desinsetização, Ar Condicionado, Limpeza de Ar Condicionado, Manutenção do Ar Condicionado, Consumo de água e esgoto, 46 vagas de estacionamento.
- 9.5 As Partes têm ciência de que o Locatário não utilizará os insumos disponibilizados pelo Locador nos imóveis objetos deste Contrato, incluindo, mas não se limitando ao papel higiênico, papel toalha, copos, toalhas. Porém, se ao longo da vigência da presente Locação, o Locatário vier a utilizar os insumos ora mencionados, este, desde já, fica ciente de que realizará o reembolso mensal ao Locador, relativo aos insumos utilizados e repostos.
- 9.6 Disponibilização sem ônus do espaço de 73m² no Pavimento "P", para uso do arquivo geral.

- 9.7 É vedada a sublocação e/ou a cessão parcial ou integral do presente Contrato sem a prévia e expressa autorização por escrito do Locador.
- 9.8 Todas as notificações, demandas, solicitações e outras comunicações nos termos deste Contrato serão efetuadas por serão realizadas por publicação em Diário Oficial. Ademais, as comunicações gerais decorrentes da execução do contrato devem ser realizadas por e-mails indicados no preâmbulo do presente Contrato e via processo SEI. O presente contrato é regido pela Municipalidade através da Portaria - PREF nº 277, de 04 de novembro de 1.999.

**CLÁUSULA DÉCIMA
DO FORO**

10.1 As partes elegem o foro da comarca de São Paulo para dirimirem qualquer litígio decorrente do presente termo.

E por terem convencionado tudo quanto no presente contrato se estipula, locadores e locatária assinam este instrumento em duas vias de igual teor, perante duas testemunhas abaixo assinadas e identificadas, a tudo presente.

São Paulo, 05 de outubro de 2023.

MARCELO DELL ÁQUILA GONÇALVES
COORDENADOR REGIONAL DE SAÚDE SUL
LOCATÁRIA

RICARDO DE BARROS SAAD
ARIBISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
LOCADOR

MARISA DE BARROS SAAD

1ª Testemunha:

2ª Testemunha:

Nome: Edson Correa de Faria Silva
RG: 29.302.770-5
CPF: 253.896.678-75

Nome: Cintia Oliveira Costa
RG: 49.291.764-4
CPF: 230.733.448-37

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO 05 10 23 versão final pdf
Código do documento 377b9454-eea2-4ca7-8e42-954414d52a50



Assinaturas



Marisa de Barros Saad
bandmar@terra.com.br
Assinou



**RICARDO
SAAD**



RICARDO DE BARROS SAAD
rbsaad@sercom.com.br
Assinou

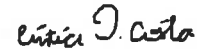


Edson Correa de Faria Silva
edsoncorrea@aricanduvasa.com.br
Assinou

Edson Correa de Faria Silva



Cintia Oliveira Costa
cintia@aricanduvasa.com.br
Assinou



Marcelo Dell Aquila Gonçalves
crssulgabinete@prefeitura.sp.gov.br
Assinou



Eventos do documento

05 Oct 2023, 13:56:01

Documento 377b9454-eea2-4ca7-8e42-954414d52a50 **criado** por GABRIEL DI FRANCO HEITOR (c1ba6021-8fa1-480a-a42c-bc2867630d94). Email: gheitor@tmmadvogados.com.br. - DATE_ATOM: 2023-10-05T13:56:01-03:00

05 Oct 2023, 14:02:10

Assinaturas **iniciadas** por GABRIEL DI FRANCO HEITOR (c1ba6021-8fa1-480a-a42c-bc2867630d94). Email: gheitor@tmmadvogados.com.br. - DATE_ATOM: 2023-10-05T14:02:10-03:00

05 Oct 2023, 15:27:12

EDSON CORREA DE FARIA SILVA **Assinou** (cbe67b3c-a6ff-4618-82f0-b9a93d9d0303) - Email: edsoncorrea@aricanduvasa.com.br - IP: 191.162.57.181 (191.162.57.181 porta: 1342) - **Geolocalização:** -23.6573901 -46.7547919 - Documento de identificação informado: 253.896.678-75 - DATE_ATOM: 2023-10-05T15:27:12-03:00

05 Oct 2023, 15:30:57

CINTIA OLIVEIRA COSTA **Assinou** (5507aa87-4d20-4fe8-84ae-adaf1c3b4601) - Email: cintia@aricanduvasa.com.br



- IP: 191.162.57.181 (191.162.57.181 porta: 64290) - Documento de identificação informado: 230.733.448-37 -
DATE_ATOM: 2023-10-05T15:30:57-03:00

05 Oct 2023, 15:54:12

RICARDO DE BARROS SAAD **Assinou** (fae03a55-94b2-4de1-9fb6-8990741eabef) - Email: rbsaad@sercom.com.br -
IP: 201.182.52.7 (201.182.52.7 porta: 51430) - **Geolocalização: -23.6094 -46.7668** - Documento de identificação
informado: 819.104.018-20 - DATE_ATOM: 2023-10-05T15:54:12-03:00

05 Oct 2023, 16:30:49

MARCELO DELL AQUILA GONÇALVES **Assinou** - Email: crssulgabinete@prefeitura.sp.gov.br - IP: 177.22.145.181
(177.22.145.181 porta: 7470) - Documento de identificação informado: 126.297.518-21 - DATE_ATOM:
2023-10-05T16:30:49-03:00

05 Oct 2023, 16:38:01

MARISA DE BARROS SAAD **Assinou** (eb99cdae-1373-45fe-9018-6621acedbff9) - Email: bandmar@terra.com.br - IP:
177.138.240.154 (177-138-240-154.dsl.telesp.net.br porta: 30168) - Documento de identificação informado:
041.470.088-01 - DATE_ATOM: 2023-10-05T16:38:01-03:00

Hash do documento original

(SHA256):5fc0682126a1f22d0cd7d5865bf2f487d2ad85b249b133699d2e9af000e17d8b

(SHA512):2b8c03c682b18e0ef1db1894627a55985b4da3f43074f70c32f32db6a727c082abf86aaf3941513b525be27e395c56e1b5ecf06b31442d7cb2844b9df05d8a75

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign