



FUNDAÇÃO DE AMPARO AO ESPORTE DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Tel. (16) – 3303-2700 - C.N.P.J 51.805.968/0001-26

CONTRATO N.º 001-2.026 – Livro 002 – Folhas n.º 001 a 010

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 001/2.026
PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 12.930/2.026

FUNDESSPORT - FUNDAÇÃO DE AMPARO AO ESPORTE DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, inscrita no CNPJ n.º C.N.P.J **51.805.968/0001-26**, neste ato representada por seu Diretor Executivo **Sr. JOÃO HENRIQUE SILVESTRE**, brasileiro, portador do RG n.º 14.718.438 e CPF/MF n.º 074.210.138-06, ordenador(a) de despesa e autoridade competente devidamente designada por meio do Decreto Municipal n.º 13.425/2024, adiante denominado **LOCATÁRIO**, e **ALZA HOLDING LTDA**, CNPJ: 51.151.534/0001-50, situada na Av. Duque de Caxias, 810 – Centro – Araraquara/SP, representada pelo Administrador de Empresas, Senhor **ALI ZAHER**, brasileiro, portador do CPF 802.845.158-68, RG 7.3088.171-1 SSP/SP, adiante denominado **LOCADOR**, nos termos da autorização contida no despacho n.º 11 do processo administrativo em epígrafe, que tramita eletronicamente pelo sistema 1doc da Prefeitura Municipal de Araraquara/SP, têm entre si, justo e acordado, o presente **CONTRATO**, de acordo com condições e cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel urbano não residencial, localizado à Rua Rolando Lupo, s/n.º, esquina com Avenida Queiroz Filho, n.º 1.288 – Vila Harmonia, Cep: 14.802.610, Inscrição Imobiliária n.º 18.005.022.00 e 18.005.021.00, Reduzido n.º 51012, destinado **exclusivamente à instalação da sede administrativa da FUNDESSPORT**.



FUNDAÇÃO DE AMPARO AO ESPORTE DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Tel. (16) – 3303-2700 - C.N.P.J 51.805.968/0001-26

1.2. O regime de execução será o de locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da locação será de 36 (trinta e seis), meses, contado à partir de 27 de Março de 2.026 à 26 de Março de 2.029, podendo esse prazo ser prorrogado, na forma do art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021 e do art. 9º do Decreto Municipal nº 13.421/2023.

2.2. Após os 12 (doze) primeiros meses da vigência deste contrato, qualquer uma das partes poderá rescindir o presente contrato desde 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.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO REGIME DE EXECUÇÃO E DA VISTORIA INICIAL

3.1. O LOCADOR realizará a vistoria inicial do imóvel, podendo o LOCATÁRIO impugná-la no prazo de 30 (trinta) dias contados do início da locação, sendo que, se apresentada a impugnação, ela passará a compor a descrição do imóvel para fins de fixação da situação do bem no início da locação, prevalecendo o que nela contiver de divergente da vistoria fornecida pelo LOCADOR.

3.2. Constatada a necessidade de adaptação no imóvel para adequação às necessidades do LOCATÁRIO, o LOCADOR não poderá a elas se opor, salvo justificativa, caso em que as partes poderão deliberar acerca da extinção amigável da presente locação.



FUNDAÇÃO DE AMPARO AO ESPORTE DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Tel. (16) – 3303-2700 - C.N.P.J 51.805.968/0001-26

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR, DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

4.1. O valor do presente contrato é de R\$ 6.000,00 (Seis mil reais), mensais, perfazendo um valor total ao longo de 36 (trinta e seis) meses, R\$ 216.000,00 (Duzentos e dezesseis mil reais).

4.2. A título de aluguel pela locação do imóvel, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, até o dia 15 (quinze) de cada mês, a partir do mês seguinte ao da vigência do contrato.

4.3. Os recursos financeiros para atendimento das despesas oriundas do presente encontram-se especificados na dotação orçamentária nº. 6 - 23.01.3.3.90.39.27.811.0029.2.161.04 – Recurso Próprio, Requisição/Solicitação nº 07/2.026. Empenho nº 142/2.026.

4.4. “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 pelo **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA**, ou outro índice que venha a substituí-lo.

4.4.1. O reajuste incidirá a partir do aluguel correspondente ao mês seguinte ao décimo segundo mês de vigência do contrato.

4.5. Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel, o valor devido pelo LOCATÁRIO será atualizado pela variação *pro rata die*, com base no IPCA/IBGE, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da incidência dos juros moratórios equivalentes à caderneta de poupança, na forma do art. 1º-F da Lei Federal nº 9.494/1997, devidos nas mesmas condições.

4.6. Ficará a cargo exclusivo do LOCATÁRIO o pagamento das taxas de consumo de água, luz, condomínio e, conseqüentemente, das multas e demais encargos pelo atraso do pagamento dessas taxas.



FUNDAÇÃO DE AMPARO AO ESPORTE DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Tel. (16) – 3303-2700 - C.N.P.J 51.805.968/0001-26

4.6.1. O pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) permanecerá sob responsabilidade do LOCADOR.

CLÁUSULA QUINTA - DA CESSÃO E DA SUBLOCAÇÃO

5.1. O LOCATÁRIO não poderá ceder ou sublocar, a qualquer título, o imóvel locado, no todo ou em parte, sem consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, sendo que, havendo consentimento, o LOCATÁRIO será responsável perante aquele pela cessão ou sublocação.

CLÁUSULA SEXTA - DA GARANTIA LOCATÍCIA

6.1. Não haverá exigência de garantia na presente locação.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. O LOCADOR deve cumprir todas as obrigações constantes das leis de regência, deste contrato e do termo de referência, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

7.1.1. Dar em locação ao LOCATÁRIO o imóvel de sua propriedade ou responsabilidade, livre, desimpedido e em perfeitas condições de uso para a finalidade pública descrita na cláusula primeira, anotando todas e quaisquer irregularidades no laudo de vistoria;

7.1.2. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas de habilitação e qualificação;

7.1.3. Cumprir integralmente as cláusulas e obrigações legais e contratuais, sob pena de aplicação das sanções legais e contratuais cabíveis;

7.1.4. Respeitar os direitos do LOCATÁRIO durante a vigência do presente contrato, não podendo adentrar no imóvel sem a permissão ou na ausência do LOCATÁRIO;



FUNDAÇÃO DE AMPARO AO ESPORTE DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Tel. (16) – 3303-2700 - C.N.P.J 51.805.968/0001-26

7.1.5. Comunicar ao LOCATÁRIO, por escrito, quaisquer motivos que impossibilitem a locação;

7.1.6. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

7.1.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

7.1.8. Entregar ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por ele pagas, vedada a quitação genérica;

7.1.9. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas e outros documentos relativos à locação, podendo o LOCATÁRIO solicitar a complementação da documentação para sanar eventuais dúvidas;

7.1.10. Notificar o LOCATÁRIO da venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, possibilitando ao LOCATÁRIO o exercício do direito legal de preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros. A notificação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1. São obrigações do LOCATÁRIO, além de outras previstas em lei, neste contrato e no termo de referência:

8.1.1. Cumprir integralmente as cláusulas e obrigações legais e contratuais;

8.1.2. Respeitar os direitos de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos nocivos e que venham a perturbar a tranquilidade e a saúde públicas;



FUNDAÇÃO DE AMPARO AO ESPORTE DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Tel. (16) – 3303-2700 - C.N.P.J 51.805.968/0001-26

8.1.3. Liberar os pagamentos ao LOCADOR, nas condições previstas na cláusula quarta;

8.1.4. Findo o prazo da locação sem que haja prorrogação, restituir o imóvel completamente desocupado, livre de coisas e/ou pessoas e nas mesmas condições em que o recebeu, tais como pintura e limpeza, e conforme a vistoria inicial realizada, ressalvados os desgastes naturais provenientes do uso conforme a destinação e os danos decorrentes de caso fortuito ou força maior;

8.1.5. Permitir que as pessoas interessadas na compra possam visitar o imóvel locado, caso o LOCADOR manifeste a intenção de vendê-lo, prometê-lo à venda, cedê-lo, prometer ceder direitos sobre o bem ou dá-lo em pagamento;

8.1.6. Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo LOCADOR no prazo máximo de 1 (um) mês, prorrogável motivadamente, por igual período.

CLÁUSULA NONA - DAS BENFEITORIAS

9.1. O LOCATÁRIO fica desde logo autorizado pelo LOCADOR a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.

9.2. As despesas provenientes da realização de quaisquer alterações e adaptações na estrutura física do imóvel locado, necessárias à consecução da finalidade pública da locação, deverão ser custeadas pela LOCATÁRIA, podendo esta levá-las no término da locação.

9.3. Nos termos do art. 25, inciso V do Decreto Municipal nº 13.421/2023, é vedado efetivar benfeitorias voluptuárias, as quais não serão indenizáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA EXTINÇÃO E DA VISTORIA FINAL

10.1. A locação poderá ser extinta:

10.1.1. Por mútuo acordo;

10.1.2. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

10.1.3. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;



FUNDAÇÃO DE AMPARO AO ESPORTE DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Tel. (16) – 3303-2700 - C.N.P.J 51.805.968/0001-26

10.1.4. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

10.1.5. Caso haja desapropriação do imóvel ora locado, ficando ressalvado o direito do LOCATÁRIO de reclamar do poder expropriante a indenização por prejuízos que venha a sofrer;

10.1.6. Nos casos previstos no art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021, quando aplicáveis.

10.2 O LOCATÁRIO deve comunicar ao LOCADOR, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a intenção de desocupar o imóvel, dando por finda a locação.

10.3. Ao desocupar o imóvel, o LOCATÁRIO compromete-se a fazê-lo conforme previsto no subitem 8.1.4 e a entregar as chaves provisoriamente, a fim de que seja realizada a vistoria final pelo LOCADOR.

10.4. O LOCADOR realizará a vistoria final do imóvel, podendo o LOCATÁRIO impugná-la no prazo de 30 (trinta) dias contados do término da locação, sendo que, se apresentada a impugnação, ela passará a compor a descrição do imóvel para fins de fixação da situação do bem no término da locação, prevalecendo o que nela contiver de divergente da vistoria fornecida pelo LOCADOR.

10.5. O LOCATÁRIO poderá valer-se de licitação para realizar os reparos no imóvel caso seja verificado que este é o meio mais vantajoso para o LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

11.1. Nos termos do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, comete infração administrativa o LOCADOR que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato ou de suas cláusulas;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato ou de suas cláusulas que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato ou de suas cláusulas;
- d) ensejar o retardamento da execução da contratação sem motivo justificado;



FUNDAÇÃO DE AMPARO AO ESPORTE DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Tel. (16) – 3303-2700 - C.N.P.J 51.805.968/0001-26

- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013.

11.2. Sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal e garantida a prévia e ampla defesa, serão aplicadas ao LOCADOR as seguintes sanções:

11.2.1. Advertência, quando praticada a conduta descrita na alínea “a” do item 11.1, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

11.2.2. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do item 11.1, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

11.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do item 11.1, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d” que justifiquem a imposição de penalidade mais grave;

11.2.4. Multa, conforme o que segue:

1. Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do item 11.1, equivalente a 3 (três) alugueis vigentes à época da ocorrência do fato;
2. Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do item 11.1, equivalente a 2 (dois) alugueis vigentes à época da ocorrência do fato;
3. Compensatória, para a infração descrita na alínea “a” do item 11.1, equivalente a 1 (um) aluguel vigente à época da ocorrência do fato.

11.2. As sanções serão aplicadas conforme as regras constantes dos arts. 156 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021.

11.3. Da aplicação das sanções caberá recurso, observadas as disposições contidas nos arts. 166 a 168 da Lei Federal nº 14.133/2021.



FUNDAÇÃO DE AMPARO AO ESPORTE DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Tel. (16) – 3303-2700 - C.N.P.J 51.805.968/0001-26

11.4. A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao LOCATÁRIO. Todas as sanções previstas neste contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização e a gestão do contrato ficarão a cargo dos agentes Cassio Mascarenhas Robert Pires, Diretor Técnico, CPF nº 071.485.798-05 e serão exercidas de acordo com o art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, o Decreto Municipal nº 13.414/2023 e as demais normas municipais que regulamentam a matéria.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. O presente contrato obriga os herdeiros, sucessores ou cessionários do LOCADOR, sub-rogando-se nos direitos e obrigações inerentes a todas as cláusulas firmadas.

13.2. A locação firmada por meio deste contrato foi precedida da comprovação dos requisitos da inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V e § 5º da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.3. Este contrato é regido pela Lei Federal nº 14.133/2021, pela Lei Federal nº 8.245/1991, pelo Decreto Municipal nº 13.421/2023, pelos preceitos de direito público e, supletivamente, especialmente quanto aos casos omissos, pelos princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

13.4. O contrato vincula-se ao ato que autorizou a contratação direta e à respectiva proposta, bem como ao termo de referência e à matriz de riscos, que são anexos deste contrato, sendo dele parte integrante e indissociável.

13.5. As partes se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e privacidade relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, nos termos da Lei Federal nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e suas regulamentações.



FUNDAÇÃO DE AMPARO AO ESPORTE DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Tel. (16) – 3303-2700 - C.N.P.J 51.805.968/0001-26

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO

14.1. Fica eleito o foro da Comarca de Araraquara/SP para todo e qualquer procedimento judicial oriundo da presente locação, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja ou venha a ser.

E, para a firmeza e a validade do pactuado, lavrou-se o presente contrato, o qual, após lido e compreendido, segue assinado pelas partes e por 2 (duas) testemunhas.

**FUNDESPT - FUNDAÇÃO DE AMPARO AO ESPORTE DO MUNICÍPIO
DE ARARAQUARA
JOÃO HENRIQUE SILVESTRE**

**ALZA HOLDING LTDA.
ALI ZAHER**

TESTEMUNHA 01:

**DJALMAGOMES
Analista Administrativo**

TESTEMUNHA 02:

**LEANDRO BIANCHI PODEROSO
Agente de Contratação**



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 1B0A-B84E-D519-A28C

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

- ✓ DJALMA GOMES (CPF 127.XXX.XXX-63) em 30/03/2026 15:58:49 GMT-03:00
Papel: Testemunha
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ LEANDRO BIANCHI PODEROSO (CPF 347.XXX.XXX-10) em 30/03/2026 16:01:14 GMT-03:00
Papel: Testemunha
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ JOÃO HENRIQUE SILVESTRE (CPF 074.XXX.XXX-06) em 30/03/2026 16:13:54 GMT-03:00
Papel: Locatário
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ ALI ZAHER (CPF 802.XXX.XXX-68) em 07/04/2026 17:27:23 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: AC SAFEWEB 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/1B0A-B84E-D519-A28C>