

	EDUCA ITAPEVI S.A CNPJ: 38.947.809/0001-06 Rua Michelotti, n° 88, loja n° 23, no bairro Vila Nova Itapevi – Cidade da Saúde – Itapevi/SP – CEP 06693-005	NÚMERO: 003/2021
		DATA: 01/03/2021

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: DIRETORIA

OBJETO/FINALIDADE: Locação e alteração de endereço da sede.

VALOR ESTIMADO:
Dispensa n° 03/2021

LOCAL DE ENTREGA:

VERBA NÚMERO:

VISTO:

PRAZO:

ITEM	QTDE.	UNID	DISCRIMINAÇÃO
01	01	Und.	Locação de 5 salas no colégio Porto Marchesam

JUSTIFICATIVA: A Sociedade de Economia Mista, regida pela Lei 13.303/06, demanda de alteração de endereço para que possa dar início as atividades fim. Para tanto se faz necessário a alteração de seu endereço pois o atual não dispõe de uma estrutura capaz de suportar a operação, troca será uma contratação em caráter de urgência, viabilizando a continuidade de suas atividades. A referida locação será processada mediante a requisição de orçamentos de espaços similares em metragem e localização, garantindo a competitividade e atendendo o melhor interesse da Sociedade nos termos do art. 29, V, da Lei 13.303/06.

REQUISITANTE


ABRAHÃO DE GODOY
DIRETOR GESTÃO OPERACIONAL

DIRETOR


GUILHERME COLIN DE SOÁREZ
PRESIDENTE

EDUCA ITAPEVI S.A.**DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA**

Rua Michelotti, nº 88, loja nº 23, no bairro Vila Nova Itapevi – Cidade da Saúde
– Itapevi/SP – CEP 06693-005

Comunicado Interno 11/2021**Da Diretoria de Gestão Corporativa****Ao Senhor Guilherme Colin de Soárez - Presidente da EDUCA ITAPEVI S.A**

Senhor Presidente,

Vimos pelo presente requerer ao Ilustríssimo, autorização para **abertura de processo licitatório - Dispensa de Licitação** - com fulcro no artigo 29 da Lei nº 13.303/16, Locação de espaços adequados às aulas que ocorrerão bem como da alteração de endereço da sede da EDUCA ITAPEVI S.A.

Sem mais para o momento, colocamo-nos à disposição para esclarecimentos.

Itapevi, 01 de março de 2021



Abrahão de Godoy
Diretor de Gestão Corporativa

EDUCA ITAPEVI S.A.**DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA**

Rua Michelotti, nº 88, loja nº 23, no bairro Vila Nova Itapevi – Cidade da Saúde
– Itapevi/SP – CEP 06693-005

AUTORIZAÇÃO PARA LICITAR

Comunicado Interno 12/2021


GUILHERME COLIN DE SOÁREZ, Presidente da **EDUCA ITAPEVI S.A.**, no uso de suas competências estatutárias e tendo como prerrogativas os regramentos da Lei Federal nº 13.303/16.

AUTORIZA

A Sociedade de Economia Mista **EDUCA ITAPEVI S.A** a abrir processo licitatório para **Abertura de Processo Licitatório - Dispensa de licitação**, com fulcro no artigo 29 da Lei nº 13.303/16, objetivando a Locação de Espaço adequado para a operação de aulas e a alteração do endereço da sede administrativa da **EDUCA ITAPEVI S.A.**

Publique-se.

Itapevi, 01 de março de 2021.



GUILHERME COLIN DE SOÁREZ
Presidente

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

ISAGU EDUCACIONAL LTDA, com sede na Rua Heloísa Hideko Koba, 672 – Jardim Nova Itapevi, Itapevi - SP, 06694-180, inscrita no CNPJ sob o número 34.859.006/0001-30, neste ato representado pelo Sócio, Sr. Diego Porto Barros, RG nº 27.341.509-8 e CPF nº 307.140.818-84 (“**LOCADORA**”);

EDUCA ITAPEVI S.A, com sede na Rua José Michelotti, n 88, loja nº 23, bairro Vila Nova Itapevi, Cidade da Saúde, Itapevi/SP, CEP 06.693-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 38.947.809/0001-06, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**LOCATÁRIA**”);

Doravante denominadas, em conjunto, “**PARTES**”:

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial (“**CONTRATO**”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1. Constitui objeto deste Contrato a locação, pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, do imóvel da atual unidade da **LOCADORA**, com endereço na Rua Heloísa Hideko Koba, 672 - Jardim Nova Itapevi, Itapevi - SP, 06694-180, objeto da matrícula nº 68.894, do livro nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia-SP, com uso específico da **LOCATÁRIA** de 5 (CINCO) espaços acadêmicos, sendo 2 salas de aula, 1 sala administrativa e de atendimento ao aluno e 1 laboratório de informática e 01 biblioteca, além de uso compartilhado de todo o restante do pavimento, a que se refere , áreas comuns de circulação, banheiros e convivência, tudo conforme detalhes mencionados no **Anexo I (“croqui de ocupação”)**, assim caracterizados:

<u>Número da Matrícula</u>	<u>Endereço/Descrição do Imóvel</u>	<u>Local</u>
	COLÉGIO PORTO MARCHESANO	
	Cartório do Registro de Imóveis de Cotia	
68.894	Rua Heloísa Hideko Koba, 672 - Jardim Nova Itapevi, Itapevi - SP, 06694-180	Itapevi - SP

1.2. O Imóvel será alugado pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, para que esta o utilize como “Unidade Acadêmica do EDUCA Itapevi”, abrangendo as atividades educacionais desenvolvidas pela referida Instituição ou por outras instituições de ensino pertencentes a empresas ligadas à **LOCATÁRIA**, observadas as disposições estabelecidas neste Contrato.






CLÁUSULA SEGUNDA – DA ENTREGA E DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

2.1. O Imóvel ora locado será entregue pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** impreterivelmente em **13/05/2021** para que a **LOCATÁRIA** possa nele instalar uma “Unidade Acadêmica do EDUCA Itapevi”.

2.2. A **LOCADORA** se compromete a entregar o Imóvel em bom estado, tal como se encontra no presente momento, tudo conforme termo conjunto de vistoria prévia e geral no imóvel, a ser realizado pelas Partes, e que compõe o **Anexo II** do presente instrumento;

CLÁUSULA TERCEIRA – PRAZO DA LOCAÇÃO

3.1. Caso implementada a condição *sine qua non* de celebração da presente locação, qual seja, a autorização da Secretaria de Educação do estado de SP, para a **LOCATÁRIA** oferecer o curso de GESTÃO HOSPITALAR, a locação vigorará pelo prazo de 3 (três) anos.

3.2. A **LOCATÁRIA**, ao cumprir regularmente as obrigações assumidas neste Contrato, e caso seja de interesse das partes, terá o direito à renovação do contrato, por meio de Termo Aditivo.

CLAUSULA QUARTA – DO ALUGUEL E DA FORMA DE REAJUSTE

4.1. Como contraprestação à **LOCADORA** e pagamento da locação, a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA**, mensalmente, a quantia de:

- a) **R\$1.800,00 (hum mil e oitocentos reais)** até autorização do curso de GESTÃO HOSPITALAR pela Secretaria da Educação do estado de SP e o início das atividades educacionais da **LOCATÁRIA**.
- b) **R\$4.000,00 (quatro mil reais)**, devido a partir do mês seguinte ao início das atividades educacionais da **LOCATÁRIA**, após a autorização do curso pela SE-SP.

4.2. Em razão do uso compartilhado do imóvel, a partir do início das atividades da **LOCATÁRIA**, ou seja, após a autorização do curso pela SE-SP, as Partes deverão promover o rateio dos gastos com o consumo de água, energia elétrica, rede de dados, serviços de portaria, serviços de limpeza e higiene, segurança e IPTU, na proporcionalidade de uso dos espaços pela **LOCATÁRIA**, porém estão incluídos no valor da locação, o prêmio de seguro contra incêndio do imóvel.

4.2.1. A **LOCADORA** permanece como responsável integral e exclusivo junto às concessionárias de tais serviços, devendo manter o pagamento em dia de todas as cobranças realizadas.

4.3. As despesas normais e ordinárias de conservação e manutenção das áreas de uso comum, conforme **Anexo II**, serão rateadas na proporcionalidade de uso, a ser apurada no decorrer da



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten mark]

implantação e operação, durante todo o prazo de vigência da locação.

4.4. O aluguel será pago todo dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao mês vencido, mediante boleto bancário a ser emitido pela **LOCADORA**.

4.5. O valor da locação previsto no *caput* será atualizado anualmente pelo mesmo índice de correção das mensalidades escolares (INPC/IBGE – Índice Nacional de Preços ao Consumidor) ou qualquer outro índice que venha substituir o INPC/IBGE para tal fim, sendo que o prazo de contagem fluirá a partir do recebimento do imóvel pela **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA QUINTA - DO ATRASO NO PAGAMENTO

5.1. O pagamento de aluguéis e demais encargos locatícios legais e contratuais após o seu vencimento, será automaticamente acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a ser calculado *pro rata die* e multa de 5% (cinco por cento), calculados sobre o valor total corrigido do débito, adotando-se o critério de correção monetária estabelecido neste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA - DOS AVISOS E COMUNICAÇÕES

6.1. As partes ajustam que todas as citações, intimações e notificações poderão ser realizadas a qualquer membro de suas respectivas Diretorias mediante correspondência com aviso de recebimento, bem como para os seguintes endereços eletrônicos:

LOCADORA: DIEGO PORTO BARROS

Email: administracao@portomarchesano.com.br

Endereço: Rua Heloísa Hideko Koba, 672 – Jardim Nova Itapevi, Itapevi - SP, 06694-180.

LOCATÁRIO: ELIZABETE DE SOUZA ANDRADE

Email: elizabeth.andrade@animaeducacao.com.br

Endereço: Av. Professor Mário Werneck, 1685, Bloco 6, Buritis, Belo Horizonte/MG, 30575-180.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO USO DOS ESPAÇOS

7.1. Durante a vigência da locação, os alunos da **LOCADORA** poderão utilizar os espaços objeto deste contrato, nos horários em que os mesmos não estejam reservados a aulas ou atividades pedagógicas da **LOCATÁRIA**.

7.2. Os acervos de livros da **LOCADORA** e da **LOCATÁRIA** instalados no imóvel, compartilharão o mesmo espaço e sistema de empréstimo, seguindo as regras a serem definidas em comum






acordo entre as partes.

CLÁUSULA OITAVA – DOS ALVARÁS E LICENÇAS DE FUNCIONAMENTO

8.1. A **LOCADORA** se responsabiliza e declara que o imóvel objeto deste Instrumento atende a toda legislação municipal, estadual e federal, estando apto a abrigar as atividades da **LOCATÁRIA**, conforme LEI DE USO E OCUPAÇÃO DOS SOLOS DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI.

8.2. A **LOCADORA** se responsabiliza por renovar todos os alvarás, licenças e AVCB's do imóvel, praticando todos os atos que sejam necessários para tanto;

CLÁUSULA NONA - DA CONSERVAÇÃO E DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

9.1. A **LOCATÁRIA** compromete-se a manter as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias que forem entregues pela **LOCADORA** em perfeito funcionamento, restituindo o imóvel, quando finda esta, em condições de uso, ficando a **LOCATÁRIA** isenta de qualquer obrigação quanto ao desfazimento de eventuais benfeitorias autorizadas, sejam úteis ou voluptuárias, que se incorporem ao imóvel, sem qualquer direito a indenizações ou retenção.

9.2. Poderá a **LOCATÁRIA** devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo constante na Cláusula 3ª, desde que comunique à **LOCADORA**, da sua intenção, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

9.3. A reparação de vícios de construção do imóvel será de responsabilidade da **LOCADORA**. No entanto, caso sejam realizadas pela **LOCATÁRIA**, conferem direito de indenização e retenção, desde que, antes de fazê-las, a **LOCATÁRIA** notifique a **LOCADORA**, para respectiva execução, com prazo de 15 (quinze) dias para iniciar as obras. As partes pactuam que, findo tal prazo, sem que tenha havido o início das obras, a **LOCATÁRIA** poderá executá-las diretamente, com direito a ressarcimento junto à **LOCADORA**. As benfeitorias necessárias visando o bom uso da **LOCATÁRIA** será avaliada pelas partes, tanto no quesito execução quanto quesito financeiro.

9.4. A **LOCATÁRIA** poderá livremente retirar do imóvel, ao final da locação, todos os bens, utensílios, móveis e letreiros que, eventualmente, tenha instalado, desde que não afetem a estrutura do Imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO

10.1. A presente locação será concretizada desde que adimplida a condição suspensiva de autorização da **LOCATÁRIA** para oferecer o curso GESTÃO HOSPITALAR, pelos órgãos competentes.



Parágrafo único. Considerando a previsão do *caput*, o **LOCADOR** reconhece que a não implementação da condição suspensiva implica na resolução imediata do presente instrumento sem direito à indenização.

10.2. Caso iniciada a presente locação, o presente contrato se extinguirá ao término do prazo nele fixado ou, antes disso, nas hipóteses legais ou, ainda, nos seguintes casos, sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.1, acima:

- a) Inadimplência do **LOCATÁRIO** quanto ao pagamento de mais de três meses do aluguel pactuado.
- b) Entrega antecipada pelo **LOCATÁRIO** na forma do item 11.2, mediante pagamento de multa compensatória equivalente a 3 (três) meses do aluguel vigente à época de rescisão.
- c) Decretação do estado de insolvência, pedido de falência ou recuperação judicial de qualquer das partes.
- d) Processo de desapropriação, total ou parcial.
- e) Ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que impeça sua ocupação.
- f) Não obtenção pelo **LOCATÁRIO** das autorizações governamentais necessárias ao funcionamento de suas atividades.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DIVULGAÇÃO DO NOME E DA MARCA COMERCIAL

11.1. As partes autorizam, reciprocamente, a divulgar a instalação do *campus* universitário no imóvel ora locado, em todos os veículos de mídia e em folhetos, *folders*, prospectos, propostas comerciais e site, como parte da campanha de publicidade e propaganda para promover o **LOCATÁRIO**, sem que isso gere direito a remuneração, *royalties*, indenização ou ressarcimento a qualquer título.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS SUCESSORES E HERDEIROS

12.1. O presente contrato obriga as partes contratantes, bem como seus herdeiros e sucessores a qualquer título, para todos os fins de direito.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Fazem parte deste contrato a “Matrícula do Imóvel”, a “Certidão de Baixa e Habite-se” e o “AVCB”, documentos que integram o **ANEXO III**, que, à exemplo dos **ANEXOS I (“croqui de ocupação”)** e **II (“Laudo de Vistoria Geral no Imóvel”)**, foi devidamente aprovado e rubricado pelas partes.

13.2. O presente contrato não estabelece entre as partes qualquer vínculo que implique em assunção de responsabilidade, pela **LOCATÁRIA**, de natureza trabalhista, previdenciária ou securitária, em relação ao pessoal que a **LOCADORA** empregar, sendo que o cumprimento e a



observância das disposições legais pertinentes à remuneração de pessoal e regime de trabalho são de inteira e exclusiva responsabilidade da **LOCADORA** e vice-versa.

13.3. O presente contrato consolida todo o entendimento entre as partes, prevalecendo sobre qualquer entendimento anterior, obrigando herdeiros e sucessores das partes.

13.4. A **LOCATÁRIA**, desde já, concorda com a possibilidade da **LOCADORA** realizar vistorias no imóvel, por si ou por preposto credenciado, desde que agendadas as visitas com antecedência prévia de 5 (cinco) dias úteis.

13.5. A falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator a uma multa equivalente ao valor do aluguel vigente à época, em benefício da outra parte, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

14.1. As partes elegem o foro da comarca de Itapevi/SP para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, de seus documentos integrantes e complementares, renunciando expressamente a outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim certas e ajustadas, as partes assinam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, que se obrigam a bem e fielmente cumprir, na presença das testemunhas adiante qualificadas.

Itapevi/SP, 13 de maio de 2021.

[Handwritten signature]

EDUCA ITAPEVI S.A
 LOCATÁRIA

[Handwritten signature]

ISAGU EDUCACIONAL LTDA.
 CNPJ: 34.859.006/0001-30

[Handwritten signature]

ISAGU EDUCACIONAL LTDA.
 LOCADORA

[Stamp: TABELÃO DE NOTAS E REGISTRO DE MATRÍCULA]

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF/CI:

Nome:
CPF/CI:

TABELÃO ITAPEVI/SP Rodrigo Bottene Leopoldino Alves
 oficial@cartoriodoitapevi.com.br

Reconheço por semelhança a firma de: **DIEGO HORTO BARROS** em doc. c/ valor, dou fé.
 Selo(s): 1 Ato: 0432AA-0280342
 Itapevi, 09 de junho de 2021
 Em fé da verdade. Cnd: 15958488115490025833-304082

EDINEIA EMMELISTA BARRO SANTOS - ESCRIVÃ
 (Via Firmass:1)R\$ 10,52

C10432AA0280342

141727



EDUCA ITAPEVI S.A – Processo nº 003/2021 – Contratação\aluguel de 5 salas acadêmicas – O Diretor de Gestão Corporativa, Senhor Abrahão de Godoy, torna público para conhecimento que, fica **RATIFICADA** a contratação\alugue das 5 salas acadêmicas da **ISAGU EDUCACIONAL LTDA**, pelo valor mensal de R\$ 1.800,00 (Mil e Oitocentos Reais) por mês e após 1 mês do início das aulas de Gestão hospitalar o valor de R\$ 4.000,00 (Quatro Mil Reais) por mês com vigência até 01\04\2024, nos termos do art. 29 da Lei de Licitações nº 13.303/2016. Itapevi, 13/05/2021 – Diretoria de Gestão Corporativa.