

ESTUDO TECNICO PRELIMINAR

O presente estudo técnico refere-se à locação de uma sala comercial de nº 11, pavimento 3, na metragem 104,19 m2., por um período de 12 (doze) meses, situado na R. Manoel Bernardes, 1150 - Itaipava, Itajaí, neste Estado, de propriedade da **ELUME CENTRO REGIONAL DE INOVAÇÃO**, por meio de sua gestora **Itajaí Participações S.A.**, com fundamento no Convênio 004/2022-SDE, firmado entre o Município de Itajaí e a Itajaí Participações em 07 de outubro de 2022, devidamente publicado no Jornal do Município na edição 2.593, de 7/10/2022, páginas 71-76, e com fundamento no art. 5º da Lei 7.377/2022, inscrita no CNPJ 18.752.383/0001-10, com endereço na Rua Manuel Bernardes, nº 1150, Bairro Itaipava, na cidade de Itajaí – SC, neste ato representada pelo **Diretor Executivo Sr. Emerson Luís Pereira**, inscrito no CPF nº 873.335.629-72, através de dispensa de licitação, com fulcro nos **artigos 75, inciso II c/com o art., 74 - inciso V, parágrafo § 5º** da Lei 14133/2021.

1. ANÁLISE E VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A inexistência de espaços físicos na sede do Consórcio, que se trata de salas cedidas gratuitamente através de Termo de Cooperação com a Associação dos Municípios da Foz do Rio Itajaí – AMFRI, já não suporta mais os grandes projetos exercidos pelo consórcio, por si só, justifica a locação do imóvel, bem como o valor estimado, do imóvel, foi firmado com base em pesquisas de mercado de imóveis na região e, avaliação de profissional habilitado, levando em consideração todo o espaço físico do lugar, para suportar a estrutura do Centro de Inovação; além disso, as oportunidades que o ambiente pode proporcionar com todas as empresas ali existentes.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O CIM-AMFRI, locatário, ora contratante, terá a sua disposição espaços físicos comuns para locação, e perceberá desconto enquanto Locatário, conforme tabela abaixo:

Espaço	Valor Hora	Diária	Período Matutino ou Vespertino	Período Noturno	Desconto
Sala de Reunião	R\$ 50,00	R\$ 450,00	R\$ 150,00	R\$ 250,00	60%
Sala de Treinamento	R\$ 65,00	R\$ 600,00	R\$ 200,00	R\$ 300,00	60%
Auditório	R\$ 180,00	R\$ 1.700,00	R\$ 700,00	R\$ 900,00	60%
Térreo	-	R\$ 3.200,00	R\$ 1.100,00	R\$ 1.600,00	60%
Ático	R\$ 120,00	R\$ 1.200,00	R\$ 500,00	R\$ 700,00	60%

*Essa tabela poderá ter seus valores revisados a qualquer tempo. Seus valores atuais e o reajuste poderá ser consultado em <https://elumepark.com.br/seja-elume/>

Se, por motivo de necessidade urgente de obras no imóvel o Locatário/Contratante, tiver de desocupá-lo, o tempo de sua ausência ser-lhe-á restituído mediante correspondente prorrogação deste contrato.

O Locador/Contratado, não se responsabiliza de modo algum pelos prejuízos que o Locatário/Contratante, venha a sofrer decorrentes de incêndio, tempestades, inundações e outras formas de prejuízos, a que o Locatário/Contratante, estará sujeito, devendo caso queira cobrir-se contra esses riscos, custear os necessários seguros.

No caso de a locação ser para fins comerciais, o Locatário/Contratante, desde já declara não haver pago o "PONTO" comercial, razão por que findo o contrato não poderá o mesmo pedir qualquer indenização.

As regras gerais que apresentará as normas de convívio entre empresas, instituições e todos que estiverem no habitat do **ELUME**, estão dispostos no Regimento Interno da entidade gestora, disponível no site da instituição. Todas as determinações serão construídas e discutidas em reunião específica para esta finalidade, e serão divulgadas no site da entidade gestora.

O Locador/Contratado, realizará a cobrança de uma taxa mínima de eletricidade, conforme taxa estipulada pela Celesc, até que seja instalado um medidor individual para medir o consumo de eletricidade de cada Locatário/Contratante, para que seja possível a cobrança individual.

O Locatário/Contratante, se obriga a zelar pelo imóvel locado e suas dependências e a conservá-lo em perfeitas condições de higiene e segurança, mantendo em perfeito funcionamento as instalações, custeando por sua exclusiva responsabilidade os reparos e consertos que o imóvel necessitar, substituindo de imediato qualquer peça ou utensílio que venha a se estragar por desgaste ou mau uso, na forma do Art. 23 inciso V, da Lei 8.245/91, e tudo que se relacionar com o imóvel locado.

Não obstante as obrigações previstas no presente instrumento, o Locatário/Contratante obriga-se ao integral cumprimento do Regimento Interno do **ELUME** (em anexo).

Durante a locação, o Locador/Contratado, não fará no imóvel locado qualquer obra, conserto ou melhoramento, ficando outrossim, a cargo do Locatário todas as obras de conservação e manutenção que ele vier a necessitar. Desta forma o Locatário declara haver recebido o imóvel nas condições descritas no documento denominado Termo de Vistoria Inicial, e que contém ainda a discriminação do estado de conservação dos mesmos, nos termos do Art. 2, inciso V, da Lei do Inquilinato em vigor.

O Locatário/Contratante, não poderá fazer no imóvel qualquer alteração ou modificação, quer útil ou necessária e, não poderá alegar retenção pelas acessões e benfeitorias que por ventura venha a fazer, nem pedir indenizações pelas mesmas as quais ficarão pertencendo ao Locador/Contratado, podendo este mandar tirá-las por conta do Locatário se assim convier.

O Locatário se obriga a fazer chegar às mãos do Locador/Contratado todas as citações, intimações ou avisos de autoridade pública dentro de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de responder por eventuais multas e prejuízos causados à proprietária, em consonância com o Art. 23, inciso VI, da Lei Locatícia.

O Locador/Contratado, por si, ou procurador preposto, poderá vistoriar periodicamente o imóvel locado a fim de verificar o exato cumprimento das obrigações contratuais, tendo o cuidado de avisar o Locatário/Contratante com a devida antecedência.

Finda a locação, o imóvel será devolvido nas mesmas condições em que o tenha recebido o Locatário/Contratante, procedendo-se a necessária vistoria, baseada no documento assinado quando da entrega das chaves, obrigando-se assim, se for o caso, a reparar o que estiver estragado, inclusive a pintura, que deverá estar nas mesmas condições em que foi entregue o imóvel ao Locatário/Contratado, bem como apresentar quitação total de luz elétrica e de outras taxas.

Havendo danos no imóvel locado, e se o Locatário/Contratante não proceder de forma imediata o respectivo conserto, o Locador/Contratado ao propor ação pela indenização dos danos, terá direito a correção do montante, tudo de conformidade com o Art.23, incisos II e V da Lei 8.245/91.

Somente o recibo final da entrega das chaves, fornecido pelo Locador/Contratado, fará cessar a responsabilidade do Locatário/Contratante, dando como regularmente devolvido o imóvel locado.

Esta situação se verificará após o exato cumprimento de todos os termos deste contrato e da indenização por todos os danos porventura causados ao imóvel.

O Locatário/Contratante utilizará a área locada e eventuais bens cedidos pelo Locador/Contratado exclusivamente para o desenvolvimento do projeto aprovado, sendo vedado seu uso para quaisquer outras atividades se responsabilizando também pela preservação dos móveis e utensílios cedidos.

O presente instrumento tem como objeto a locação apenas da área do imóvel descrito na Cláusula 1ª do instrumento contratual, não podendo o Locatário incluir no presente instrumento as áreas comuns do prédio, pertencentes ao Locador/Contratado, que são destinadas a utilização por todos os residentes do **ELUME**.

Na hipótese de o Locatário/Contratante realizar melhorias (não estruturais e modificantes) nas áreas comuns do prédio, como por exemplo, compra e disponibilização de móveis, o Locatário/Contratante não poderá alegar uso exclusivo da área em que se encontram os móveis, bem como, o uso exclusivo dos próprios móveis, autorizando desde já a utilização por todos os residentes do **ELUME**.

O Locatário/Contratante deverá assinar a respectiva Declaração de Compliance e Governança Corporativa que cumpre e mantém as principais políticas conforme padrões de *compliance* e governança corporativa nacionais e internacionais.

3. ESTIMATIVA DE CUSTOS

O aluguel mensal livre e convencionado será de **R\$ 3.125,66 (Três mil e cento e vinte e cinco reais e sessenta e seis centavos)** e deverá ser pago impreterivelmente até o dia 10 de cada mês subsequente ao da utilização. O aluguel sofrerá reajuste anual com base no coeficiente de atualização acumulado pelo IGPM, ou ainda por outro índice que for determinado por Lei. O aluguel e os encargos contratuais deverão ser pagos através de boleto bancário, que será remetido por e-mail ao Locatário/Contratante, mensalmente, até o 1º dia útil do mês. Se por qualquer motivo o Locatário/Contratante, não receber o boleto até a data em destaque, este deverá entrar em contato com o Locador para obter 2ª via do boleto, através do e-mail: **financeiro@elumepark.com.br**.

4. PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos para custear tais despesas são advindos do Orçamento de 2024 da Projeto/Atividade 2.005, dotação: 22 – Aplicações Diretas.

Itajaí, 28 de junho de 2024.

JAYLON JANDER CORDEIRO DA SILVA
Diretor Executivo