

**CONTRATO Nº 164/2024 - CAPEP-SAÚDE**  
**PROCESSO Nº 41.361/2024-57**  
**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 30/2024**

**CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM A CAIXA DE ASSISTÊNCIA AO SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL DE SANTOS - CAPEP-SAÚDE E MUTE-PARTICIPAÇÕES LTDA, PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA ANA COSTA, 228, 5º ANDAR, MEIA LAGE CORPORATIVA, NA VILA MATIAS SANTOS/SP PARA INSTALAÇÃO DE CLÍNICA PRÓPRIA DA CAPEP-SAÚDE.**

Pelo presente instrumento, de um lado a **CAIXA DE ASSISTÊNCIA AO SERVIDOR PÚBLICO MUNICIPAL DE SANTOS**, doravante designado **LOCATÁRIO**, com sede na Av. General Francisco Glicério, 479, Pompéia, Santos/SP, inscrito no CNPJ/MF sob no **58.197.948/0001-69**, neste ato representada pela Sra. **TATIANA RIBEIRO**, Presidente em substituição, devidamente autorizado pelo Sr. Prefeito Municipal, nos termos da Portaria no 162/2024, de 08 de novembro de 2024, e de outro lado **MUTE-PARTICIPAÇÕES LTDA – CNPJ 03.655.733/0001-52**, neste ato representada por **JOSÉ DA COSTA TEIXEIRA**, portadora da cédula de identidade **RG** \_\_\_\_\_, inscrita no **CPF/MF nº** \_\_\_\_\_ doravante designado simplesmente **LOCADOR**, neste ato, ante o permissivo do artigo 74, inciso V, da Lei Federal no 14.133, de 1º de abril de 2021, e tendo em vista o despacho exarado pela Sra. Presidente da CAPEP-SAÚDE às fls.61v, nos autos do Processo Administrativo no **41.361/2024-57**, o qual ratificou a inexigibilidade de licitação, com fulcro no supracitado dispositivo legal, têm entre si justo e convencionado celebrar o presente Contrato de Locação, mediante a estipulação das seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:** Locação de Imóvel, localizado na Avenida Ana Costa, 228, 5º andar, conjuntos. 51, 52, 53 e 54, Santos – SP, na modalidade construção ajustada (*built to suit*), descritos nas matrículas 61.419, 61.438, 61.456 e 61.474, registradas no LIVRO Nº 2 – 3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS, cadastrados na Prefeitura Municipal de Santos sob nºs 55.017.009.003, 55.017.009.004, 55.017.009.005 e 55.017.009.006, respectivamente, conforme requisitos construtivos mínimos contidos no Anexo II deste instrumento, fornecido pelo Locatário, e demais projetos a serem elaborados pelo Locador, cede-o, em locação, à **LOCATÁRIA**.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:** O **LOCATÁRIO** utilizará o imóvel para instalação de Clínica Própria da CAPEP-SAÚDE, se comprometendo a zelar pela fiel execução do Contrato, encarregando-se de seu acompanhamento e gerenciamento.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DO PERÍODO DE VIGÊNCIA:** O período da vigência da locação será de 120 (cento e vinte) meses, contados a partir da data da entrega das chaves ao **LOCATÁRIO**.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Em razão de a presente locação estar condicionada às obras a serem realizadas pela **LOCADORA** para viabilizar a locação sob medida para a **Locatária**, nas condições previstas neste instrumento, fica o presente contrato subordinado à condição suspensiva, consistente na entrega do imóvel, nos termos do artigo 125 do Código Civil, a partir de cujo implemento tornar-se-ão eficazes as

obrigações da LOCATÁRIA, dentre as quais a de pagamento do aluguel e de todas as despesas avençadas dos imóveis.

**CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR LOCATIVO:** O valor do aluguel mensal será de **R\$ 42.000,00** (quarenta e dois mil reais), além das despesas de IPTU e condomínio que deverão ser pagas em faturas próprias.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Durante o período de vigência deste Contrato, o reajuste será anual, aplicando-se índice IPCA/IBGE.

**CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser efetuado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, mediante depósito bancário na Conta Corrente nº \_\_\_\_\_, agência \_\_\_\_\_, Banco \_\_\_\_\_, em nome de **MUTE PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ/MF nº 03.655.733/0001-52.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Sobrevindo eventuais atrasos no pagamento incidirá multa de 2% (dois por cento) sobre o valor locativo devido e, caso o atraso seja superior a 30 (trinta) dias, incidirão juros de 0,5% (meio por cento) ao mês.

**CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES:** constituem obrigações dos LOCADORES:

- I - Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, com as adequações necessárias, conforme Memorial Descritivo, modalidade built to suit - BTS;
- II - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel;
- V - Fornecer ao LOCATÁRIO, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas por este, vedada a quitação genérica;
- VII - Manter durante a execução do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:** Constituem obrigações do LOCATÁRIO:

- I - Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado;
- II - Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;
- III - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- IV - Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V - Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- VI - Pagar todas as despesas dos imóveis, tais como condomínio, telefone e de consumo de luz, gás, água e esgoto, AVCB, licenças, alvarás e IPTU, se houver;
- VII - Manter o imóvel locado segurado contra fogo, em companhia seguradora idônea e em valores compatíveis com o mesmo, ficando exonerado de qualquer responsabilidade por eventual sinistro, devendo o seguro ter como beneficiário exclusiva o LOCADOR.



**CLÁUSULA OITAVA - DAS DESPESAS:** Serão custeadas pelo LOCATÁRIO, através da CAPEP-SAÚDE, proporcionalmente ao imóvel locado, as despesas relativas às tarifas de consumo de água e fornecimento de energia elétrica, aplicando-se no que pertine ao Imposto Predial e Territorial Urbano e às taxas correlatas, o disposto nas Leis Complementares no 78/93 e 568/2006.

**CLÁUSULA NONA - DO SEGURO:** O LOCATÁRIO obriga-se a manter o imóvel locado segurado contra fogo, em companhia seguradora idônea e em valores compatíveis com o mesmo, ficando exonerado de qualquer responsabilidade por eventual sinistro, devendo o seguro ter como beneficiário exclusivo os LOCADORES.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DAS BENFEITORIAS:** A LOCADORA fará as adaptações necessárias no imóvel, tratando-se de locação na modalidade construção ajustada (built to suit, na forma do artigo 54-A, da Lei 8.245/91, com redação dada pela lei 12.744/2012), para a utilização da LOCATÁRIA ao fim a que se destina, ficando a cargo do LOCATÁRIO apenas os equipamentos, móveis e utensílios necessários para a finalidade destinada.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Qualquer obra que importe em modificação estruturada imóvel deverá ser obrigatoriamente precedida de autorização expressa do LOCADOR.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO:** Fica assegurado ao LOCATÁRIO, não mais lhe interessando a continuidade da relação locatícia, o direito de dar por finda a locação, com a consequente desocupação do imóvel, devendo esta ser precedida de notificação aos LOCADORES com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Caso ocorra rescisão antecipada deste contrato por iniciativa da LOCATÁRIA, e sem que o LOCADOR tenha dado causa, inclusive antes da entrega do imóvel, deverá ela, a LOCATÁRIA, resgatar integralmente os aluguéis vincendos até o término do vínculo locatício, conforme disposto no artigo 54-A, parágrafo 2º, da Lei 8245/91, com redação dada pela Lei 12744, de 19 de dezembro de 2.012, sem prejuízo das multas e demais obrigações estipuladas neste Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL:** Findo o prazo de vigência da locação, o LOCATÁRIO restituirá o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvada a obsolescência natural decorrente da idade e do uso.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS SANCÕES:** O descumprimento, ou inadequado adimplemento de qualquer cláusula ou condição estabelecida neste Contrato sujeitará à parte infratora à multa no valor equivalente a 03 (três) aluguéis, sem prejuízo do disposto no Parágrafo Único da Cláusula Décima Primeira que trata do disposto no artigo 54-A, parágrafo 2º, da Lei 8245/91, com redação dada pela Lei 12744, de 19 de dezembro de 2.012.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA LEGISLAÇÃO:** Aplica-se à execução deste Contrato, no que couber e, especialmente aos casos omissos, a Lei Federal no 14.133/2021.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:** As despesas decorrentes da execução deste Contrato deverão onerar a Dotação Orçamentária no 03.33.10.04.122.0091.2517.3.3.90.39.10, Fonte 04 e Nota de Empenho no 1145/2024-01, emitidas em 19 de novembro de 2024, ou outras que venham a ser indicadas para tal fim.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS:** As partes deste instrumento deverão observar as disposições da Lei Federal no 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei

Geral de Proteção de Dados Pessoais) e alterações, quando do tratamento de dados pessoais e dados pessoais sensíveis a que tenham acesso, para o propósito de execução e acompanhamento deste ajuste, não podendo divulgar, revelar, produzir, utilizar ou deles dar conhecimento a terceiros estranhos a esta avença, a não ser por força de obrigação legal ou regulatória.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO:** É competente o foro da Comarca de Santos para dirimir eventuais controvérsias oriundas desta avença, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que o seja.

E, por estarem assim de perfeito acordo, assinam o presente instrumento, decorrente da Inexigibilidade de Licitação n° 030/2024, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas adiante identificadas, para que surta todos os efeitos legais.

Santos, 05 de dezembro de 2024.



Documento assinado digitalmente  
TATIANA RIBEIRO  
Data: 05/12/2024 15:37:33-0300  
Verifique em <https://validar.stb.gov.br>

---

**TATIANA RIBEIRO**  
Presidente – em Substituição  
LOCATÁRIO / CAPEP

**JOSE DA COSTA TEIXEIRA:84419504820**  
Assinado de forma digital por JOSE DA COSTA TEIXEIRA:84419504820  
Dados: 2024.12.05 15:01:49 -03'00'

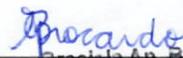
---

**JOSÉ DA COSTA TEIXEIRA**  
CPF/MF n° 844.195.048-20  
SÓCIO - LOCADOR



---

**CRISTIANO WEISER**  
Chefe do Departamento de Assistência à Saúde e Auditoria - DEASA  
CAPEP-SAÚDE



---

**Graciele Ap. Brocardo**  
Téc. de Administração  
Reg. 60.132-0  
"CAPEP-SAÚDE"



## MEMORIAL DESCRITIVO PARA IMPLANTAÇÃO DE UNIDADE CAPEP SAÚDE

Local: Av. Ana Costa, nº 228 - Cjs. 51, 52, 53 e 54, Vila Mathias, Santos – SP.

### 01. PISOS:

- Pisos internos receberão acabamento em porcelanato
- Piso externo já existente em porcelanato.

### 02. ALVENARIAS / REVESTIMENTOS:

- Todas as divisões internas serão executadas em *drywall*.
- Revestimentos internos:
  - Banheiros com azulejos aplicados até o forro.
  - Demais ambientes, revestimento com gesso e acabamento em pintura com tinta látex.
- A sala Musicoterapia terá isolamento acústico em seu perímetro, com lâ de vidro entre as placas de gesso acartonado.
- As salas PediaSuit, Terapia Ocupacional, Educação Física e A.V.D., terão seus equipamentos fixados no piso e na laje, sem necessidade de reforço na parede de *drywall*.
- O balcão da Recepção será executado em *drywall* com tampo em granito cinza andorinha ou similar.

### 03. FORROS:

- Sanitários e demais áreas úmidas, forro de gesso acartonado, com acabamento com pintura em tinta látex.
- Demais ambientes, com forro mineral, modulado, termo-acústico, conforme planta em anexo.

### 04. ESQUADRIAS:

- Portas internas padrão em Madeira.
- Janelas externas existentes em alumínio.



- Porta de entrada do Conjunto em vidro, de correr.
- Guarda corpo da área externa em alumínio ou outro material a ser escolhido pela locadora, projetado para evitar que seja escalado por pessoas.

#### **05. LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS:**

- Cubas em aço inox, para a Copa e Sala AVD.
- Louças cerâmicas, com metais e acessórios cromados.

#### **06. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS:**

- Serão executadas conforme projeto específico, de acordo com as normas técnicas da ABNT.

#### **07. ILUMINAÇÃO, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TUBULAÇÃO SECA:**

- A iluminação dos ambientes será feita através de luminárias comuns.
- Serão executadas conforme os respectivos projetos, de acordo com as normas técnicas da ABNT.

#### **08. CONDICIONAMENTO DE AR:**

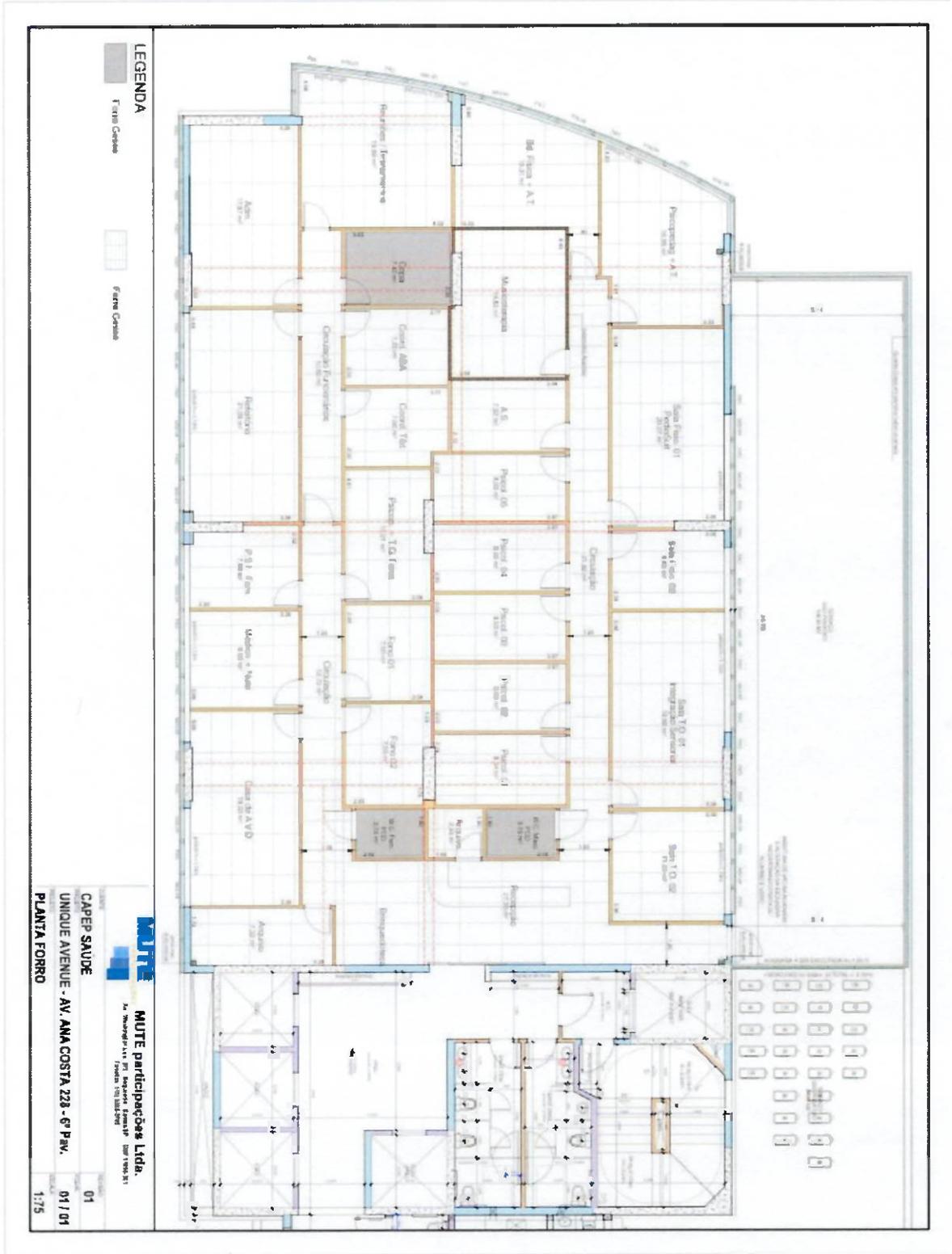
- A infraestrutura / instalação será executada em todas as áreas de alta permanência, conforme projeto específico.
- O Sistema utilizado será do tipo "Split" constituído de unidade evaporadora e unidade condensadora.
- Os drenos para escoamento de água serão embutidos nas divisórias.
- As unidades condensadoras serão instaladas em área externa, na laje impermeabilizada do edifício.

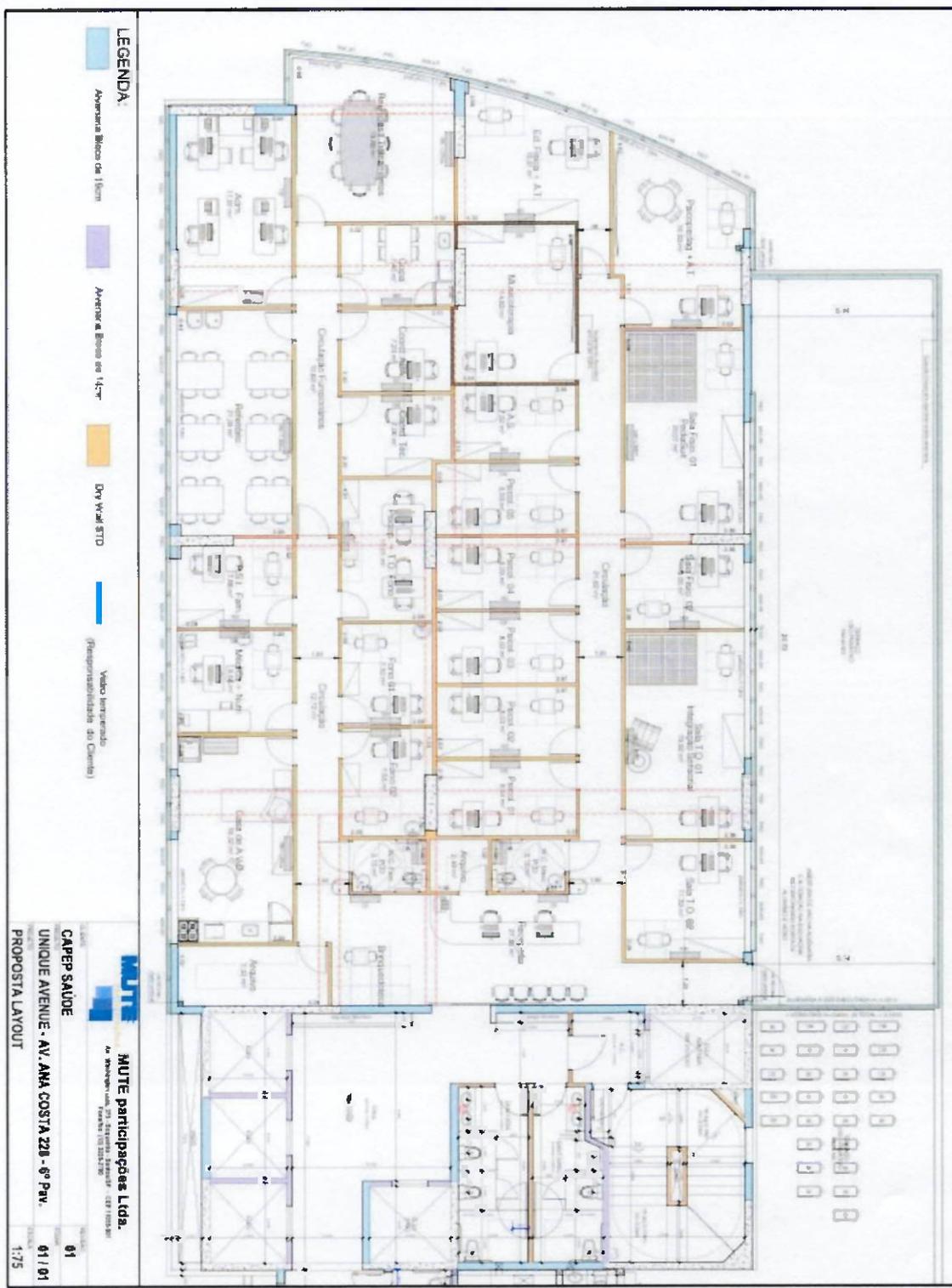
#### **09. BANCADAS:**

- Serão em granito cinza andorinha ou similar.

#### **10. ACESSIBILIDADE:**

- A acessibilidade entre os níveis Térreo e o 5º Pavimento, onde estão os Conjuntos Comerciais 51, 52, 53 e 54, está assegurada por elevadores, já instalados pelo condomínio.





de