

## **CONTRATO N.º 058/2022 | PROCESSO N.º 059/2022**

TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM A FUNDAÇÃO HOSPITAL SANTA LYDIA – FHSL E PAGANO E CASTRO SPE LTDA.

### **LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL**

Pelo presente instrumento, de um lado a **FUNDAÇÃO HOSPITAL SANTA LYDIA - FHSL**, inscrita no CNPJ: CNPJ/MF 13.370.183/0001-89, com sede na Rua Tamandaré, 434, Campos Elíseos, CEP 14085-070, nesta cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, representada pelo seu Diretor Administrativo, MARCELO CESAR CARBONERI, brasileiro e portador do CPF/MF sob o nº 362.019.658-31, doravante denominada **LOCATÁRIA** e de outro lado **PAGANO E CASTRO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ nº 18.370.598/0001-76, com sede na Avenida Independência, nº 3840, loja 2-D, Jardim California, CEP 14.026-150, nesta cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, com representante ao final assinado, doravante denominada **LOCADORA**, tendo em vista a autorização constante do processo nº 059/2022, pela autoridade competente, regido pelo Regulamento de Compras desta Fundação (art. 119, Lei n. 8.666/93), com base nas Leis nº 8666/1993 e 8245/1991 e na legislação federal aplicável, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as seguintes cláusulas:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1 O presente contrato tem como objeto a locação de imóvel tipo comercial, localizado no 1º e 2º pavimentos ou 3º e 2º subsolos do Edifício Infinite Apart's, situado na Via Marginal da Avenida Maurílio Biagi, nº 1510, Bairro Santa Cruz do José Jacques, no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, sob a matrícula nº 179.178, cadastrado na prefeitura local sob o nº 325.882, para instalação de setores administrativos da Fundação Hospital Santa Lydia, consoante as especificações do termo de referência descritivo Anexo I, que integra o presente contrato.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA**

2.1 O início da execução do objeto do contrato se dará de forma: imediata.

2.2 O prazo de vigência contratual é de **60 (sessenta) meses, iniciando-se em 26/09/2022, com término previsto em 26/09/2027.**

2.3 O Locador terá o prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do contrato, para a execução das reformas constantes nos anexos II, III, IV, V e VI e para a entrega definitiva do imóvel, podendo este prazo ser prorrogado pelo limite máximo de 30 (trinta) dias.

2.3 Excepcionalmente, havendo rescisão ou alteração imposta em decorrência dos Contratos de Gestão nºs 002/2018, 001/2019, 001/2020, 002/2020, 029/2021 e 108/2021, bem como dos Convênios 121/2021 e 022/2020,

firmados entre a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, através da Secretaria da Saúde, e a Fundação Hospital Santa Lydia, o prazo de vigência da contratação poderá reduzido, por acordo entre as partes, mediante prévio aviso de 30 (trinta) dias, sem prejuízo da penalidade estipulada para quem deu causa, se não houver consenso.

2.4 A vigência do presente instrumento persistirá em qualquer hipótese de transferência a terceiros de domínio ou posse do imóvel locado, respeitada a cláusula 7.8, devendo o novo adquirente respeitar o presente contrato em seus termos e condições, constituindo-se obrigação dos LOCADORES promover, no prazo de 20 (vinte) dias a contar da assinatura do presente instrumento, a inscrição deste Contrato de Locação no Registro de Imóveis competente na forma do artigo 8º, da Lei 8.245/91.

## CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR

3.1 O valor total estimado do contrato para o período de sua vigência é de **R\$ 1.876.705,80 (um milhão, oitocentos e setenta e seis mil, setecentos e cinco reais e oitenta centavos)**, subdividindo conforme descrito abaixo:

**a) Valor mensal de locação** será de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)** fixos, mas reajustáveis de acordo com a cláusula 6.1, totalizando o montante de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), deste valor, será destinado para a realização das reformas definidas nos anexos II, III, IV e VI o montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), a serem pagos em 60 (sessenta) parcelas mensais de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);

**a.1)** O valor decorrente da realização das reformas, indicado na alínea anterior (R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensal ou R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) global, sendo que o valor mensal da reforma será reajustado conforme o previsto no item 6.1.

**b) Valor mensal de condomínio** será de **R\$ 461,70 (quatrocentos e sessenta e um reais e setenta centavos)**, totalizando R\$ 27.702,00 (vinte e sete mil e setecentos e dois reais), cujo pagamento será realizado juntamente à administradora;

**c) Valor mensal de IPTU** será de **R\$ 816,73 (oitocentos e dezesseis reais e setenta e três centavos)**, totalizando R\$ 49.003,80 (quarenta e nove mil, três reais e oitenta centavos), cujo pagamento será realizado juntamente à Prefeitura.

**3.1.1 Será de responsabilidade da LOCATÁRIA o pagamento de quaisquer acréscimos aos valores indicados nos itens "b" e "c" desta cláusula 3.1.**

3.2 As despesas de água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc., serão atribuídos contratualmente à LOCATÁRIA, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, cessando a obrigatoriedade findo o contrato, com a entrega das chaves.

3.2.1 Eventuais isenções de impostos que a LOCATÁRIA faz jus, ficarão restritas ao período de vigência do presente contrato, cessando tal benefício

com a entrega do imóvel, oportunidade em que o(a) LOCADOR(A) ficará responsável integralmente pelos impostos que incidirem sobre o imóvel.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DO CUSTEIO**

4.1 Os recursos financeiros para fazer frente às despesas decorrentes com o presente contrato correrão por conta de recursos atendidos por verbas próprias oriundas da LOCATÁRIA, bem como as derivadas dos Contratos de Gestão nº 002/2018, 001/2019, 001/2020, 002/2020, 029/2021 e 108/2021, bem como, os Convênios nº 121/2021 e 022/2020, firmados entre a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, através da Secretaria da Saúde, e a Fundação Hospital Santa Lydia.

#### **CLÁUSULA QUINTA – FORMA E CONDIÇÕES DO PAGAMENTO**

5.1 A LOCATÁRIA efetuará o pagamento dos aluguéis por ordem bancária, em favor do(a) LOCADOR(A), na **Conta Corrente nº 13005413-7, Agência nº 0257, mantida junto ao Banco Santander**, ou extraordinariamente pela Tesouraria, em parcela mensal, no décimo dia após o mês de referência (mês anterior).

5.1.1 O pagamento dos aluguéis iniciarão após entrega definitiva do imóvel, conforme prazo definido na cláusula 2.3.

5.2 No caso de mora da LOCATÁRIA no pagamento dos aluguéis e encargos convencionados no presente contrato, a importância devida será acrescida de multa de 2%, e juros de moratórios de 1% ao mês (pro rata die), além de correção monetária conforme índice INPC, e honorários advocatícios correspondentes a 10% (dez por cento), em caso de cobrança judicial ou extrajudicial.

5.3 Na hipótese de pagamento de juros de mora e demais encargos por atraso, os autos devem ser instruídos com as justificativas e motivos, e ser submetidos à apreciação da autoridade superior competente, que adotará as providências para verificar se é ou não caso de apuração de responsabilidade, identificação dos envolvidos e imputação de ônus a quem deu causa.

5.4 Se previsto na legislação, antes de efetuar o pagamento, a LOCATÁRIA reterá, na fonte, o Imposto sobre a Renda, a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e a Contribuição para o PIS/PASEP, nos termos do art. 64 da Lei nº 9.430/1996.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE**

6.1 Os valores contratados, desde que observado o interregno mínimo de um ano, contado da data limite para apresentação da proposta, ou, nos reajustes subsequentes ao primeiro, da data de início dos efeitos financeiros do último reajuste ocorrido, serão reajustados utilizando-se a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) acumulado do período.

6.2 Os reajustes serão precedidos de solicitação dos LOCADORES.

6.3 A LOCATÁRIA deverá assegurar que os preços reajustados são compatíveis com aqueles praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

6.4 Será considerada como data de início dos efeitos financeiros do reajuste a data de aniversário do reajuste anterior ou, se as partes assim o convencionarem, uma data subsequente.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO(A) LOCADOR(A)**

7.1 Os LOCADORES comprometem-se a executar o objeto contratado, com zelo e eficiência, diligenciando para a eficaz resolução dos problemas suscitados.

7.2 Os LOCADORES deverão entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta.

7.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

7.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

7.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

7.6 Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.

7.7 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.

7.8 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

7.9 Os LOCADORES são responsáveis pelos danos causados diretamente a LOCATÁRIA ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução deste contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade, a fiscalização ou o acompanhamento exercitado pela LOCATÁRIA.

7.10 Informar ao Fiscal do Contrato, ou ao seu substituto eventual, quando for o caso, a ocorrência de qualquer anormalidade, prestando os esclarecimentos necessários.

7.11 Arcar com as despesas decorrentes da não observância das condições constantes deste Contrato;

7.12 Os LOCADORES obrigam-se a manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.

7.13 O não cumprimento de quaisquer obrigações pelos LOCADORES não transfere à LOCATÁRIA a responsabilidade do respectivo ônus.

7.14 Os LOCADORES arcarão com todos os encargos e obrigações de natureza trabalhista, previdenciária, acidentária, tributária, administrativa e civil decorrentes da execução do fornecimento desta contratação, com exceção daqueles previstos nas Cláusulas 8.3.

7.15 Cumprir, às suas próprias expensas, todas as cláusulas contratuais que definam suas obrigações.

7.16 O descumprimento de quaisquer das cláusulas deste contrato por parte dos LOCADORES ensejará a sua imediata rescisão, sujeitando-a as multas



contratuais e sanções legais, independentemente da apuração da responsabilidade civil e criminal, se for o caso.

7.17 Os LOCADORES estão impedidos de interromper, unilateralmente, o fornecimento de bens e/ou serviços, salvo nas condições aludidas na Lei n. 8.666/93 ou por força de decisão judicial.

7.18 Os LOCADORES se responsabilizam por quaisquer ações em andamento que, possam de qualquer forma, afetar a higidez do uso e gozo da propriedade, de forma a manter incólume o objeto deste contrato em favor da CONTRATANTE, sob pena de responsabilizar-se por perdas e danos por conta de eventual turbação, ameaça ou afetação da livre disponibilidade do imóvel.

7.19 As despesas extraordinárias do condomínio, se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros, são de obrigação do LOCADOR, de acordo com o artigo 22, X, e seu parágrafo único, da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

8.1 Prestar à LOCADORA todos os esclarecimentos necessários à execução do contrato.

8.2 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo e na forma estipulado (s) neste Contrato.

8.3 Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e condomínio, se houver.

8.4 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.

8.5 Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.

8.6 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

8.7 Comunicar o(a) LOCADOR(A) qualquer dano ou defeito cuja reparação a estes incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

8.8 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo dos LOCADORES, sendo assegurado a LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel.

8.9 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

8.10 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do(a) LOCADOR(A), exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.



8.11 Entregar no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, ou ainda no maior prazo possível que antecede o vencimento, ao LOCADOR(A) os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada a LOCATÁRIA.

8.12 Permitir a vistoria do imóvel pelo(a) LOCADOR(A) ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora.

8.13 Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal.

8.14 Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

8.15 Acompanhar a execução do Contrato, nos termos do inciso III do art. 58 c/c o art. 67 da Lei nº 8.666/93, através do Fiscal do Contrato, que exercerá ampla e irrestrita fiscalização do objeto, a qualquer hora, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, inclusive quanto às obrigações do(a) LOCADOR(A) constantes do presente Contrato.

8.16 Assegurar o estrito cumprimento dos termos do contrato, do edital e seus anexos.

8.17 Manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

#### **CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

9.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelos LOCADORES, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil. Não serão objeto de indenização pelos locadores, em nenhuma hipótese, as benfeitorias e adequações indicadas nos anexos deste instrumento, ainda que custeadas na forma do item "a", da cláusula 3.1 supra.

9.2 A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades, desde que comunicadas antes de executadas ao locador, devidamente acompanhadas de croqui.

9.3 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios, nos termos constantes da vistoria.

9.4 Finda a locação, será o imóvel devolvido aos LOCADORES, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DAS SANÇÕES**

10.1 Em caso de rescisão antecipada do presente contrato de locação fica estabelecido entre as partes o pagamento de uma penalidade de 03 (três) aluguéis vigentes à época da rescisão pela parte que der causa à rescisão, a ser calculada proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato.

10.2 Se os LOCATÁRIOS pretenderem a rescisão do contrato, deverão notificar por escrito, outorgando inequívoca ciência ao LOCADOR, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena de pagar mais um aluguel em favor deste.

10.3 Ficam expressamente reservadas à LOCATÁRIA as prerrogativas que lhe são conferidas pela legislação civil e Lei 8.666/1993, especialmente no que tange às alterações contratuais, rescisão, fiscalização da execução e aplicação das sanções.

10.4 O não pagamento, por parte da LOCATÁRIA, no prazo estipulado acrescerá ao custo da parcela em atraso o percentual de 1% (um por cento) de multa e 0,1% (zero vírgula um por cento) por dia de atraso até o limite de 10% (dez por cento).

10.5 Por qualquer tipo de inexecução total ou parcial do contrato, que não seja solucionada no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento pelos LOCADORES de notificação premonitória, poderá a LOCATÁRIA aplicar aos LOCADORES, observando os critérios objetivos previstos em lei, inclusive quanto à sua gradação, as seguintes sanções:

- a) Advertência, por ocorrência;
- b) Multa de até 1% a 10% (um a dez por cento) calculada proporcionalmente sobre o valor mensal do aluguel, por mera ocorrência;
- e) Suspensão do direito de contratar com a Fundação pelo prazo de até 5 anos.

10.6 A LOCATÁRIA poderá, administrativamente, compensar os valores das sanções pecuniárias impostas na parcela de seu pagamento e, sendo o caso, descontada da garantia ofertada no caso de inadimplência. Na hipótese dos valores serem superiores aos da garantia, além da perda desta, aos LOCADORES deverá ofertar nova garantia, sob pena de rescisão do contrato.

10.7 Se os valores dos pagamentos devidos não forem suficientes, a diferença deverá ser recolhida pelos LOCADORES no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar da aplicação da sanção.

10.8 Ficam expressamente reservadas à LOCATÁRIA as prerrogativas que lhe são conferidas pela legislação civil e Lei 8.666/1993, especialmente no que tange às alterações contratuais, rescisão, fiscalização da execução e aplicação das sanções.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO**

11.1 O Foro competente para dirimir questões oriundas deste Contrato, não resolvidas na esfera administrativa, é o da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

12.1 A presente contratação vincula-se, para todos os efeitos e fins de direito, ao antecessor edital de licitação e seus anexos, independentemente de sua transcrição e à proposta adjudicada do(a) LOCADOR(A), cujos termos



integram o presente instrumento contratual, com força de cláusulas, como se aqui estivessem transcritas;

12.2 Caso haja alteração da estrutura social da Locadora que venha a interferir na propriedade do imóvel, deverá ser imediatamente comunicada à Locatária, oportunidade em que haverá a consulta das certidões de regularidade jurídica, fiscal e trabalhista, do novo proprietário do imóvel, e realizada a alteração mediante termo aditivo.

12.3 A presente contratação regula-se pelas suas cláusulas, pela Lei Federal n.º. 8.666/1993, e pelos preceitos de direito público, aplicando-se lhe, subsidiariamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

E por estarem assim justas e concordes, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias, de igual forma e teor, na presença das testemunhas abaixo qualificadas.

Ribeirão Preto/SP, 26 de setembro de 2022.

**CONTRATANTE**

FUNDAÇÃO HOSPITAL SANTA LYDIA  
CNPJ/MF 13.370.183/0001-89  
Marcelo Cesar Carboneri  
CPF/MF 362.019.658-31

**CONTRATADA**

PAGANO E CASTRO SPE LTDA  
CNPJ/MF 18.370.598/0001-76  
Túlio de Araújo Pagano  
CPF/MF 267.693.028-10

Testemunhas:

1ª.

Nome:

CPF:

*Luiz Henrique*  
*Luiz Henrique*  
416.204.105-87

2ª.

Nome:

CPF:

*Ana Paula M. Germer*  
*Ana Paula Mittelmann Germer*  
455.505.198-01

## ANEXO I TERMO DE REFERÊNCIA

### **1. OBJETO:**

**1.01.** Locação de imóvel para instalação de setores administrativos da Fundação Hospital Santa Lydia, por um período de 60 (sessenta) meses, visando atender suas necessidades, conforme especificação deste Termo de Referência.

### **2. DA JUSTIFICATIVA:**

**2.01.** A locação do imóvel visa atender as necessidades da Fundação Hospital Santa Lydia quanto a instalação de seus setores administrativos, otimizando espaços, reduzindo fluxos operacionais e oferecendo melhores condições de trabalho aos seus colaboradores e considerando que se faz necessário o uso da área, de sua sede atual, para atendimentos assistenciais, exclusivos a pacientes.

### **3. ESPECIFICAÇÃO:**

**3.01.** O imóvel deverá estar localizado em um raio linear de 7 (sete) quilômetros de distância da sede atual da Fundação Hospital Santa Lydia, Rua: Tamandaré, 434 – Campos Elíseos, visando facilitar o acesso de seus colaboradores, prestadores de serviços e outros que forem necessários.

**3.02.** O imóvel deverá apresentar área total entre 300,00m<sup>2</sup> e 400m<sup>2</sup>, de modo a atender as especificações do projeto básico, anexo a este termo, os setores descritos e conforme detalhamento deste Termo de Referência, e deverá ser analisado e aprovado pela equipe técnica da Contratante.

**3.03.** O imóvel deverá apresentar proximidade ao sistema de transporte coletivo.

### **4. DA LOCAÇÃO, VISTORIA E CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO:**

**4.01.** Os proponentes deverão oferecer imóveis já construídos, que apresentem as condições estabelecidas para instalações dos setores administrativos descritos no Termo de Referência apresentado.

**4.02.** Todas as instalações e acessórios pertencentes ao imóvel deverão estar em condições de estrutura mínima para receber os ambientes propostos.

**4.03.** Caso o imóvel ofertado atenda às características indicadas no Termo de Referência será realizada visita técnica composta por Colaboradores da Fundação Hospital Santa Lydia com a finalidade de verificarem se as respectivas instalações estão de acordo com as especificações técnicas constantes no presente Termo.

**4.04.** A Fundação Hospital Santa Lydia reserva-se o direito de efetuar diligência para verificação dos imóveis ofertados, podendo, inclusive, desclassificar a proposta que não apresentar as condições de atenderem as especificações deste Termo.

**4.05.** Os imóveis ofertados deverão estar de acordo com as condições exigidas no Termo de Referência, para atender as instalações dos referidos setores.



**4.06.** Poderá ser exigida pela Fundação Hospital Santa Lydia ao Locador, a instalação de equipamentos de climatização, rede elétrica, rede de telefonia, rede para computadores e periféricos bem como divisórias dry wall caso seja necessário garantir a funcionalidade dos setores e a privacidade dos ambientes internos, após vistoria, para ocupação da edificação.

## **5. OBRIGAÇÕES DAS PARTES CONTRATADA:**

**5.01.** Por se tratar de imóvel, todas as responsabilidades deverão estar devidamente apontadas no respectivo contrato de locação, conforme minuta de contrato padrão a ser oferecidas as partes.

## **6. DO PRAZO DE VIGÊNCIA:**

**6.01.** O prazo de vigência contratual será de até 60 (sessenta) meses, prevalecendo à forma avençada na negociação e se persistir o interesse das partes e as vantagens da contratação.

## **7. DO PAGAMENTO:**

**7.01.** O Locatário pagará ao Locador o aluguel do mês de referência após vigência do período.

**7.02.** Pagamentos serão realizados 15 (quinze) dias após emissão de nota fiscal referente a prestação do serviço

## **8. DA FISCALIZAÇÃO**

**8.01.** A fiscalização do contrato de locação será realizada pelo colaborador designado pela Fundação Hospital Santa Lydia.

## **9. DA PROPOSTA:**

**9.01.** A proposta deverá abranger as seguintes informações:

- Descrição detalhada do imóvel, observando todas as características exigidas neste Termo de Referência.
- Tamanho do imóvel;
- Valor do aluguel discriminando locação;
- Valor do condomínio (se houver);
- Prazo de validade da proposta (mínimo de dois meses – prazo estimado para conclusão do processo).

**9.02.** A proposta deverá conter os seguintes documentos:

- Planta baixa do imóvel atualizada;
- Fotografias;
- Documento do imóvel e certidão recente de inteiro teor da matrícula do registro do imóvel e ônus reais sobre o imóvel;

- Certidão de Quitação de débitos referente a impostos e taxas no cartório de registros de imóveis.

**9.03.** A proposta deverá ser protocolada junto com os documentos de Habilitação no **Departamento de Compras da Fundação Hospital Santa Lydia, localizado na Rua: Tamandaré – 434, Campos Eliseos, Ribeirão Preto – SP, CEP 14085-070, no horário de 08:00 às 16:30hs, ou através dos Correios.**

**9.04.** A proposta não obriga a Fundação Hospital Santa Lydia a nenhuma forma de contratação e/ou indenização.

## **10. PROJETO BÁSICO**

O projeto básico visa atender a demanda dos serviços, contempla a descrição do setores, área aproximada necessária por setor (**M<sup>2</sup>** ) e quantidade de colaboradores por setor.

Item	Setores	Unidades	Área Aproximada M <sup>2</sup>	Quantidade Colaboradores
01	COMPRAS / CONTRATOS	01	60	08
02	FINANCEIRO	01	60	08
03	CONTABILIDADE	01	40	06
04	DIRETORIA	01	40	04
05	JURÍDICO	01	40	04
06	SALA REUNIÕES	01	20	
07	COPA	01	10	
08	REFEITÓRIO	01	10	
09	BANHEIROS Masculino	02	10	
	BANHEIROS Feminino	02	10	
10	Vagas de estacionamento	08		
<b>TOTAL</b>			<b>300</b>	<b>30</b>

## **MEMORIAL DESCRITIVO**

### **‘LOJA INFINITE APART’**

#### **DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

**TIPO DE EDIFÍCIO:** Loja Comercial.

#### **FINALIDADE**

O presente **Memorial Descritivo** tem por finalidade estabelecer as normas que deverão reger a construção, bem como discriminar os materiais que nela serão empregados, sendo os mesmos considerados e aceitos como padrão de acabamento.

A Construtora reserva-se o direito de utilizar materiais similares aos descritos neste Memorial, sempre mantendo o padrão de qualidade, em função da sua disponibilidade no mercado no momento da aquisição, oportunidades de negociação ou da melhor adequação ao projeto.

O esquema de especificação aqui adotado segue em linhas gerais a – NBR 127/21 – (Associação Brasileira de Normas Técnicas), segundo incumbência expressa pela Lei da Incorporações Imobiliárias nº 4.591, de 15/12/1964, que orienta sobre os requisitos básicos para sua elaboração.

#### **LOCALIZAÇÃO**

Avenida Maurilio Biagi 1510, Jardim São Luiz na cidade de Ribeirão Preto - SP

#### **PROPRIETÁRIO/INCORPORADOR**

Pagano e Castro SPE Ltda

CNPJ 18.370.598/0001-76

Av. Independência, 3165 –Alto da Boa Vista – Ribeirão Preto-SP

#### **RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Túlio de Araújo Pagano

CREA: 5061401010 – ART 21748785 – ISSQN 1299550



## O PROJETO

Vagas de estacionamento Comercial (valet): 36

### Pavimentos (situação e descrição):

#### Subsolo 3º

Restaurante/café, DML, 2 banheiros, depósito de lixo, elevador, copa (apoio), despensa e acesso ao mezanino.

#### Subsolo 2º

Mezanino do restaurante/café, 02 banheiros e elevador.

## 1. INFRA-ESTRUTURA

### 1.1. SERVIÇOS TÉCNICOS

A sondagem foi executada por empresa especializada, conforme pontos pré-estabelecidos.

### 1.2. FUNDAÇÕES

As fundações foram executadas de acordo com Projeto de Fundações e por uma empresa especializada de consultoria de solos.

### 1.3. SUPER-ESTRUTURA E ALVENARIA

O sistema estrutural será em concreto armado, com vigas, pilares e lajes moldados in loco, de acordo com Projeto Estrutural.

O fechamento das paredes, vedação, serão em blocos cerâmicos, obedecendo às Normas Técnicas vigentes (ABNT).

## 2. MEMORIAL DESCRITIVO

### 2.1. DOS EQUIPAMENTOS

EQUIPAMENTOS	TIPO (OU MARCA)	ACABAMENTO	DETALHES GERAIS
Sistema de combate à incêndio			Conf. Normas e projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros
Louças Sanitárias	Vitrificadas com caixa acoplada <i>DECA, INCEPA</i> ou equivalente		

Metais		Cromado liso	
Tubulação de água fria e Esgoto	PVC Tigre, Amanco ou equivalente		De acordo com projetos específicos aprovados pelas concessionárias locais e normas da ABNT
Esquadrias metálicas	Aluminio: Janelas e portas externas Ferro de 1ª qualidade	Anodizado  Tratado e Pintado	
Esquadrias de Madeira	Kit completo semioco Sincol ou similar		
Ferragens	Aço escovado ou cromado		
Fios e cabos	Pirelli, Brascooper, Alcoa, Condugel, Coinfco, Reiplas ou equivalente.		De acordo com projetos específicos aprovados pelas concessionárias locais e normas da ABNT
Eletródutos	Meio-pesado, ou pvc rígido ou pvc flexível		De acordo com projetos específicos aprovados pelas concessionárias locais e normas da ABNT

## 2.2 DOS ACABAMENTOS (dependencias de uso privativo)

DEPENDÊNCIAS	PISOS	PAREDES	TETOS
Estacionamento dos Subsolos	Concreto sarrafeado liso desempenado com junta de dilatação	Textura rolada	Concreto aparente
Área seca	Porcelanato Esmaltado ou Amadeirado	Pintura látex PVA sobre massa corrida ou gesso	Pintura Látex sobre a laje
Área molhada	Porcelanato	Cerâmica esmaltada meia parede	Pintura Látex sobre a laje

## 2.3 EQUIPAMENTOS DE COZINHA

2.3.1 A bancada da pia será em granito de 1ª qualidade;

2.3.2 A cuba da pia será em aço inóx de 1ª qualidade;

## **2.4 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

Quadro de medidores, tomadas, interruptores, fios, cabos e acessórios conf. Normas ABNT e NBR 5410

## **3. INSTALAÇÕES PREDIAIS**

### **3.1 ELEVADORES**

Possui instalado 01 elevadore de 1ª linha exclusivo para o Restaurante. Cabinas e portas em aço inóx, comando automático, capacidade e velocidades adequados ao bom funcionamento, respeitando rigorosamente às normas técnicas de pistão.

### **3.2 GRADES E PORTÕES**

Será instalada e entregue em funcionamento a automação dos portões da garagem. Os portões e os gradís ornamentais do empreendimento serão entregues em ferro trabalhado ou alumínio, conforme design previamente definido no projeto de arquitetura/paisagismo.

### **3.3 PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (PÁRA-RAIOS)**

O empreendimento será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas conforme detalhes e especificações do projeto de instalações elétricas.

### **3.4 INFRA – ESTRUTURA PARA AR CONDICIONADO**

Possui instalação do Kit, instalação da tubulação frigorígena para utilização de ar condicionado, sendo tipo “Split”.

### **3.5 INSTALAÇÕES DE GÁS**

Haverá abastecimento central de gás (GLP), e infra-estrutura para instalação de sistema de medição individual de gás, não sendo de fornecimento da Incorporadora/Construtora a instalação dos equipamentos e o medidor.

### **3.6 LIMPEZA GERAL**

O prédio será entregue completamente limpo.

## **4 OBSERVAÇÕES IMPORTANTES**



## 4.1 A EDIFICAÇÃO

Nos demais compartimentos e ambientes que compõem a edificação serão executados acabamentos compatível com o fim a que se destinam e em conformidade com o Memorial de Acabamentos arquivado no Registro de Imóveis.

## 4.2 PAISAGISMO

O paisagismo especificado nas ilustrações artísticas expresso nos folhetos é meramente ilustrativo, sendo que será executado com “mudas”, cabendo ao Condomínio a responsabilidade de manter e zelar para que tais mudas atinjam ou se aproximem do nível sugerido no referido folheto de ilustrações artísticas.

## 4.3 OBSERVAÇÕES GERAIS

Os materiais aplicados serão sempre de reconhecida qualidade junto ao mercado de construção.

As padronagens serão definidas pela construtora, de maneira a se obter harmonia e bom gosto na caracterização final da obra.

No intuito de se conseguir bom produto final, a construtora, a seu critério, poderá substituir qualquer especificação contida neste Memorial Descritivo, desde que mantenha-se o padrão previsto, visando a harmonia de projetos e permitindo o desenvolvimento normal da obra, quando se encontrar dificuldade na aquisição de qualquer material anteriormente definido.











## ANEXO LC-01 - TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

**CONTRATANTE:** FUNDAÇÃO HOSPITAL SANTA LYDIA

**CONTRATADO:** PAGANO E CASTRO SPE LTDA

**PROCESSO Nº (DE ORIGEM):** 059/2022

**OBJETO:** Locação de imóvel tipo comercial, localizado no 1º e 2º pavimentos ou 3º e 2º subsolos do Edifício Infinite Apart's, situado na Via Marginal da Avenida Maurílio Biagi, nº 1510, Bairro Santa Cruz do José Jacques, no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, sob a matrícula nº 179.178, cadastrado na prefeitura local sob o nº 325.882, para instalação de setores administrativos da Fundação Hospital Santa Lydia, consoante as especificações do termo de referência descritivo Anexo I, que integra o presente contrato.

Na qualidade de Locador e Locatário, respectivamente, do Termo acima identificado, e, cientes do seu encaminhamento ao TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO, para fins de instrução e julgamento, damo-nos por CIENTES e NOTIFICADOS para acompanhar todos os atos da tramitação processual, até julgamento final e sua publicação e, se for o caso e de nosso interesse, para, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito da defesa, interpor recursos e o mais que couber.

Outrossim, estamos CIENTES, doravante, de que todos os despachos e decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, de conformidade com o art. 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, precedidos de mensagem eletrônica aos interessados.

Ribeirão Preto, 26 de setembro de 2022.

**CONTRATANTE:**

Nome e cargo: Marcelo Cesar Carboneri – Diretor Administrativo

E-mail institucional: mcarboneri@hospitalsantalydia.com.br

E-mail pessoal: carboneri@usp.br

Assinatura: \_\_\_\_\_

**CONTRATADA:**

Nome e cargo: Túlio de Araújo Pagano - DIRETOR

E-mail institucional: tulio@tapconstrutora.com.br

E-mail pessoal: tulio@tapconstrutora.com.br

Assinatura: \_\_\_\_\_