



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

CONTRATO Nº 101/25-PF

CONTRATO ENTRE A PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ E OS PROPRIETÁRIOS **MARCELO CARVALHO CHAIM E SILVIA GUIGUER ARAÚJO DE CARVALHO CARVALHO CHAIM**, TENDO POR OBJETO A LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA VENEZUELA, Nº 101 - CENTRO - SANTO ANDRÉ - SP, PARA FUNCIONAMENTO DO CAPS AD-III- BÁRBARA DA SILVA SANTOS.

I - PREÂMBULO

A Prefeitura Municipal de Santo André, representada pela **Secretaria de Saúde**, com fundamento no artigo 11 do Decreto Municipal nº 16.653/2015, doravante designada simplesmente "LOCATÁRIA" e os proprietários **Marcelo Carvalho Chaim, portador do RG. nº 8.911.466-8 e do CPF nº 151.733.908-16 e Silvia Guiguer de Carvalho Carvalho Chaim, portadora do R.G. nº 17.152.457-3 e do CPF nº 116.087.288-03**, residentes e domiciliados na Avenida Portugal, 1.027 - Apto. 31- Bloco 02 - Centro de Santo André/SP - CEP 09040-011 adiante denominados "LOCADORES", ficando as partes subordinadas às disposições do artigo 74, V da Lei Federal nº 14.133/21.

CLÁUSULA PRIMEIRA - Fica estabelecida a relação locatícia entre as partes acima identificadas, tendo por objeto a Locação do imóvel situado na Rua Venezuela, 101- Centro - Santo André, para funcionamento do CAPS AD III- Bárbara da Silva Santos, mediante as cláusulas e condições fixadas neste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA - Este Contrato decorre da autorização da dispensa de licitação, procedida pela Secretaria de Aquisição e Contratos, com fundamento no artigo 74 -V - da Lei Federal nº 14.133/2021, o qual se acha juntado ao **Processo Administrativo nº 21.607/2024**.

2.1. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

2.1.1. O Termo de Referência;

2.1.2. O Estudo Técnico Preliminar;

2.1.3. A Proposta da "CONTRATADA";

2.1.4. Todos os anexos dos documentos acima arrolados.

CLÁUSULA TERCEIRA - O prazo inicial da locação é de 1 ano a contar da data da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado de comum acordo entre as partes por iguais e sucessivos períodos, mediante a lavratura, na época oportuna, do correspondente Aditivo, até o máximo de 5 anos.

CLÁUSULA QUARTA - O valor mensal locatício é de **R\$ 16.200,00 (dezesesseis mil e duzentos reais)**, para pagamento no dia 10 (dez) de cada mês seguinte ao vencido, na Tesouraria da Prefeitura Municipal de Santo André.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O não pagamento dos aluguéis na data prevista sujeitará a "LOCATÁRIA" à atualização financeira dos valores a serem pagos, desde a data final do período de adimplemento de cada parcela até a data do efetivo pagamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O primeiro pagamento será efetuado proporcionalmente aos dias restantes do mês em que o ajuste for celebrado, contados a partir da data da entrega das chaves.

MC

SG

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

CONTRATO Nº 101/25-PF

PARÁGRAFO TERCEIRO: Considera-se, para efeito de pagamento, o mês comercial de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA QUINTA - O valor inicial poderá ser reajustado, anualmente, pela variação do IGP-M da F.G.V., tomando-se por base o índice do mês imediatamente anterior à apresentação da proposta e o índice do mês imediatamente anterior à vigência do novo valor, desde que compatibilizado com a legislação vigente e os valores de mercado.

CLÁUSULA SEXTA - Ficará a cargo da "LOCATÁRIA", havendo eventuais ressarcimentos, se necessários, o pagamento das despesas relativas aos Tributos Municipais incidentes sobre o imóvel locado, bem como as despesas relativas ao consumo de água e energia elétrica, enquanto perdurar o vínculo obrigacional.

CLÁUSULA SÉTIMA - Poderá a "LOCATÁRIA" realizar no imóvel locado as alterações e benfeitorias necessárias para a adaptação de suas dependências aos fins a que se destinam, independentemente de prévia anuência das "LOCADORAS", desde que não alterem sua estrutura e estética.

CLÁUSULA OITAVA - Finda a locação, a "LOCATÁRIA" obriga-se a devolver o imóvel locado em perfeito estado de conservação, salvo as deteriorações oriundas de seu uso regular, também respeitado o anotado no laudo de vistoria.

CLÁUSULA NONA - No caso de venda ou alienação do imóvel objeto deste Contrato, as "LOCADORAS" obrigam-se a respeitar o presente ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA - É expressamente vedada a sublocação do imóvel ou a transferência deste contrato sem a prévia autorização por escrito dos **LOCADORES**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - À "LOCATÁRIA" reserva-se o direito de, no interesse do serviço público, rescindir este Contrato sem multa ou qualquer ônus, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nos casos de incêndio, desmoronamento e outros eventos fortuitos, a locação será considerada rescindida.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Fica estipulada multa de 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração, na qual incorrerá a parte que transgredir qualquer das cláusulas contratuais, com a faculdade para a parte inocente considerar simultaneamente rescindida a locação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - O valor deste Contrato é de **R\$ 194.400,00 (cento e noventa e quatro mil e quatrocentos reais)**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - As despesas oriundas com a execução deste Contrato onerarão a dotação codificada sob o nº 40.80.3.3.90.36.10.302.0039.2.110.05.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - A inexecução total ou parcial do Contrato enseja a sua rescisão, com as consequências contratuais e as previstas em lei ou regulamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Fica designado(a) pela "CONTRATANTE", como "**Gestor(a)**", a quem caberá a responsabilidade pelo gerenciamento e coordenação das atividades relacionadas à fiscalização técnica do contrato: **Gerente Administrativo /Coordenadoria de Saúde Mental e**
Processo Administrativo nº 21.607/2024

Página 2 de 3

MC

SG

SG

SG



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

CONTRATO Nº 101/25-PF

como "**Fiscal**", a quem caberá a responsabilidade pelo acompanhamento e fiscalização da regular execução deste Contrato: **Gerente Administrativa /SS**.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – Os casos omissos serão decididos pela "LOCATÁRIA", consoante disposições contidas nas Leis Federais nºs 8.245/91 e 14.133/21 e demais normas aplicáveis e, subsidiariamente, de acordo com as normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - Fica eleito o Foro desta Comarca, com a exclusão dos demais, para dirimir eventuais controvérsias oriundas deste ajuste.

E, por assim estarem justas e acordadas, firmam as partes o presente contrato, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, com 02 (duas) testemunhas instrumentárias para que produza jurídicos e legais efeitos.

Eu, Nilson José da Silva, Nilson José da Silva, formatei e Juliana Manssur, Alessandra A. do Nascimento, Gerente de Contratos, conferi e subscrevo.
PMSA

Santo André, 22 de julho de 2025.

SECRETARIA DE SAÚDE

Marcelo Carvalho Chaim

Marcelo Carvalho Chaim
RG nº 8.911.466-8 e CPF nº 151.733.908-16

Silvia Guiguer de Carvalho Carvalho Chaim

Silvia Guiguer de Carvalho Carvalho Chaim
RG nº 17.152.457-3 e CPF nº 116.087.288-03

TESTEMUNHAS:

1.

Renata Andrea Ribeiro
Secretaria de Saúde
DGAF / Enc. Contratos

2.

Deise da Silva Marcelino
Secretaria de Saúde
DGAF / Enc. Contratos

Processo Administrativo nº 21.607/2024

MC

SG

Página 3 de 3



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

CONTRATO Nº 101/25-PF

TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

LOCATÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

LOCADORES: Proprietários: Marcelo Carvalho Chaim e Sílvia Guiguer Araújo de Carvalho Carvalho Chaim.

CONTRATO Nº: 101/25-PF – OBJETO: Locação do imóvel situado na Rua Venezuela, 101- Centro - Santo André, para funcionamento do CAPS AD III- Bárbara da Silva Santos, mediante as cláusulas e condições fixadas neste instrumento.

ADVOGADO (S) / Nº OAB: (*) _____

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

1. Estamos CIENTES de que:

- a) O ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;
- b) Poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraído cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCEP;
- c) Além de disponíveis no processo eletrônico, 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, em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;
- d) As informações pessoais dos responsáveis pela contratante estão cadastradas no módulo eletrônico do "Cadastro Corporativo TCEP – CadTCEP", nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº01/2020, conforme "Declaração(ões) de Atualização Cadastral" anexa(s);
- e) É de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:

- a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;
- b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

Santo André, 22 de julho de 2025.

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:

Nome: Gilvan Ferreira de Souza Junior

Cargo: Prefeito

CPF: 411.705.448-19

MC

SG

[Handwritten signatures]



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

CONTRATO Nº 101/25-PF

RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO DA DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

Secretaria de Aquisição e Contratos

Nome: Fabiana de Cássia Bozzella

Cargo: Secretária de Aquisição e Contratos

CPF: 248.270.208-92

Assinatura: P.P.

Isabela de Fátima Lhano
Secretária Adjunta
Secretaria de Aquisição e Contratos
CPF: 341.897.028-11

Isabela de Fátima Lhano (em substituição)

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE: Pela CONTRATANTE:

Secretaria de Saúde

Nome: Pedro Henrique Ruiz Seno

Cargo: Secretário de Saúde

CPF: 367.196.038-84

Assinatura:

Pedro Henrique Ruiz Seno

Pela CONTRATADA:

Nome: Marcelo Carvalho Chaim

Cargo: Proprietário

CPF: 151.733.908-16

Assinatura:

Marcelo Carvalho Chaim

Nome: Sílvia Guiguer de Carvalho Carvalho Chaim

Cargo: Proprietária

CPF: 116.087.288-03

Assinatura:

Sílvia Guiguer de Carvalho Carvalho Chaim

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:

Secretaria de Saúde

Nome: Pedro Henrique Ruiz Seno

Cargo: Secretário de Saúde

CPF: 367.196.038-84

Assinatura:

Pedro Henrique Ruiz Seno

MC

SG

PC fin



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

CONTRATO Nº 101/25-PF

GESTOR DO CONTRATO:

Nome: Vinícius Souza Atalaia da Silva

Cargo: Gerente Administrativo

CPF: 278.598.728-46

Assinatura: _____

Vinícius S. Atalaia da Silva

RG 32.046.297-3

Coordenação de Saúde Mental

Nome: Vinícius Souza Atalaia da Silva

FISCAL DO CONTRATO:

Nome: Patrícia Batista Alves Teixeira

Cargo: Gerente Administrativa

CPF: 309.455.408-33

Assinatura: _____

Patrícia B. A. Teixeira

Gerente Administrativa

RG 40.893.921-6

CAPS AD III - Santo André

MC

SG

8



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

CONTRATO Nº 101/25-PF

DECLARAÇÃO DE DOCUMENTOS

LOCATÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

CNPJ Nº: 46.522.942/0001-30

LOCADORES: Proprietários: Marcelo Carvalho Chaim e Sílvia Guiguer Araújo de Carvalho Carvalho Chaim.

CPF(S): 151.733.908-16/ 116.087.288-03

CONTRATO Nº: 101/25-PF

DATA DA ASSINATURA: 22/07/25.

VIGÊNCIA: 1 ano, a contar da assinatura do Contrato.

OBJETO: CONTRATO Nº: 101/25-PF – OBJETO: Locação do imóvel situado na Rua Venezuela, 101- Centro - Santo André, para funcionamento do CAPS AD III- Bárbara da Silva Santos, mediante as cláusulas e condições fixadas neste instrumento.

VALOR: R\$ 194.400,00

Declaro(amos), na qualidade de responsável(is) pela entidade supra epigrafada, sob as penas da Lei, que os demais documentos originais, atinentes à correspondente licitação, encontram-se no respectivo processo administrativo arquivado na origem à disposição do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, e serão remetidos quando requisitados.

Santo André, 22 de Julho de 2025.

CONTRATANTE

Secretaria de Saúde

Nome: Pedro Henrique Ruiz Seno

Cargo: Secretário de Saúde

E-mail institucional: phrseno@santoandre.sp.gov.br

E-mail pessoal: pedroseno@gmail.com

Assinatura: _____

Aditamento 2025 para assinatura.pdf

Documento número #87d71e9d-0a1b-46b1-b015-f5bed02f7594

Hash do documento original (SHA256): 710f9773101c7b97439c7cee549c409938e516e25c29a0c6314bba381a0a670f

Assinaturas

✓ **Silvia Guiguer Araújo de Carvalho Carvalho Chaim**

CPF: 116.087.288-03

Assinou como parte em 04 jul 2025 às 13:47:21

Silvia Guiguer Araújo de Carvalho Carvalho Chaim

Silvia Guiguer Araújo de Carvalho Carvalho Chaim

✓ **Marcelo Carvalho Chaim**

CPF: 151.733.908-16

Assinou como parte em 07 jul 2025 às 11:44:07

Marcelo Carvalho Chaim

Marcelo Carvalho Chaim

Log

04 jul 2025, 13:25:20	Operador com email bruna@invictusimoveis.com.br na Conta b0b3f04d-4267-4a8e-b9a4-97f4b70d4e97 criou este documento número 87d71e9d-0a1b-46b1-b015-f5bed02f7594. Data limite para assinatura do documento: 03 de agosto de 2025 (13:25). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
04 jul 2025, 13:31:27	Operador com email bruna@invictusimoveis.com.br na Conta b0b3f04d-4267-4a8e-b9a4-97f4b70d4e97 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 02 de outubro de 2025 (14:05).
04 jul 2025, 13:31:27	Operador com email bruna@invictusimoveis.com.br na Conta b0b3f04d-4267-4a8e-b9a4-97f4b70d4e97 adicionou à Lista de Assinatura: marcelocchaim@hotmail.com para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcelo Carvalho Chaim e CPF 151.733.908-16.
04 jul 2025, 13:31:27	Operador com email bruna@invictusimoveis.com.br na Conta b0b3f04d-4267-4a8e-b9a4-97f4b70d4e97 adicionou à Lista de Assinatura: dra.silviaguiguerchaim@gmail.com para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Silvia Guiguer Araújo de Carvalho Carvalho Chaim e CPF 116.087.288-03.
04 jul 2025, 13:31:28	Operador com email bruna@invictusimoveis.com.br na Conta b0b3f04d-4267-4a8e-b9a4-97f4b70d4e97 adicionou o signatário marcelocchaim@hotmail.com para rubricar as páginas 1,2,3,4,5,6,7.

04 jul 2025, 13:31:28	Operador com email bruna@invictusimoveis.com.br na Conta b0b3f04d-4267-4a8e-b9a4-97f4b70d4e97 adicionou o signatário dra.silviaguiguerchaim@gmail.com para rubricar as páginas 1,2,3,4,5,6,7.
04 jul 2025, 13:47:21	Sílvia Guiguer Araújo de Carvalho Carvalho Chaim assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail dra.silviaguiguerchaim@gmail.com. CPF informado: 116.087.288-03. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f48050(...), vide anexo manuscript_04 jul 2025, 13-46-01.png. Rubricou as páginas 1,2,3,4,5,6,7. IP: 187.75.106.178. Componente de assinatura versão 1.1259.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
07 jul 2025, 11:44:07	Marcelo Carvalho Chaim assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail marcelocchaim@hotmail.com. CPF informado: 151.733.908-16. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f4c483(...), vide anexo manuscript_07 jul 2025, 11-40-06.png. Rubricou as páginas 1,2,3,4,5,6,7. IP: 189.33.65.169. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5978263 e longitude -46.729237. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1259.2 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
07 jul 2025, 11:44:08	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 87d71e9d-0a1b-46b1-b015-f5bed02f7594.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 87d71e9d-0a1b-46b1-b015-f5bed02f7594, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

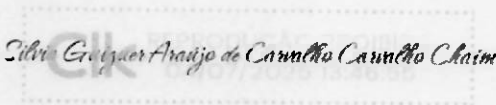
Anexos

Silvia Guiguer Araújo de Carvalho Carvalho Chaim

Assinou o documento enquanto parte em 04 jul 2025 às 13:47:21

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f48050(...)



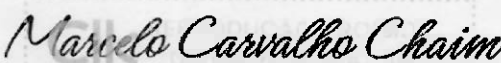
Silvia Guiguer Araújo de Carvalho Carvalho Chaim
manuscript_04 jul 2025, 13-46-01.png

Marcelo Carvalho Chaim

Assinou o documento enquanto parte em 07 jul 2025 às 11:44:07

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f4c483(...)

A handwritten signature in black ink, reading "Marcelo Carvalho Chaim", enclosed within a dashed rectangular border.

Marcelo Carvalho Chaim
manuscript_07 jul 2025, 11-40-06.png