



## CONTRATO Nº 446/23-PJ

CONTRATO ENTRE A PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ E A EMPRESA **KAZAZUL LTDA – ME**, PARA A CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, A TÍTULO ONEROSO, DE IMÓVEL SITUADO NA PARTE BAIXA DA VILA DE PARANAPIACABA – SANTO ANDRÉ/SP, TENDO POR OBJETO SUA EXPLORAÇÃO COMERCIAL POR MEIO DE INSTALAÇÃO DE EMPREENDIMENTO COMERCIAL NO RAMO DE POUSADA E OU BISTRÔ “A LA CARTE”.

### I – PREÂMBULO

- 1. PARTES** – De um lado, a Prefeitura de Santo André, doravante denominada simplesmente PREFEITURA, representada pela **Secretaria de Meio Ambiente e**, de outro lado, a empresa **Kazazul Ltda – ME**, inscrita no **CNPJ sob nº 47.165.654/0001-39**, estabelecida na Avenida Rodrigues Alves, 28, Bairro Paranapiacaba, Santo André/SP, CEP: 09150-090, neste ato representada pela **Sra. Mônica Reis de Oliveira, portadora do RG n.º M3.654.198 e do CPF sob o n.º 583.199.726-04**, a seguir denominada **CONCESSIONÁRIA**, ficando as partes subordinadas às disposições da Lei Federal nº 8.666/93, de 21 de Junho de 1993 e alterações posteriores, Lei Complementar nº 123/06 e alterações posteriores, as normas regulamentares instituídas pela Lei Municipal nº 4.828/75, Lei Municipal 9.018/07 e Decretos Municipais 15.820/08, 15.926/2009 e posteriores alterações, 16.653/15 e 17.030/18, naquilo em que forem aplicáveis às condições constantes deste contrato.
- 2. FUNDAMENTO** – Este instrumento decorre da adjudicação procedida pelo Senhor Secretário de Assuntos Jurídicos, ao homologar o resultado da Concorrência a que se refere o Edital nº 044/2023, instaurada através do **Processo Administrativo nº 27.916/2022**.

### II – OBJETO, CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO E OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

- 1. OBJETO** – Concessão de direito real de uso, do imóvel situado na Rua da Estação, n.º 401/401A, na Vila de Paranapiacaba, neste Município, integrante do patrimônio municipal, tombado como bem cultural de interesse histórico-cultural e arquitetônico, municipal, estadual e nacional, com área total de 232,74m<sup>2</sup> (duzentos e trinta e dois metros quadrados e setenta e quatro centímetros) de área construída e 2001,42m<sup>2</sup> (dois mil e um metros quadrados e quarenta e dois centímetros) de terreno. Casa geminada com estrutura de madeira e alvenaria, piso de cimento liso na cozinha e quintal, cerâmico nos banheiros, assoalho de madeira na sala e quartos em bom estado de conservação; telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas em regular estado de conservação; esquadrias de madeira (portas e batentes) e de ferro e vidro em regular estado de conservação; parte elétrica e hidráulica em regular estado de conservação. A área externa: o quintal possui área livre ajardinado cercada por estrutura de madeira. O Imóvel em geral encontra-se em regular estado de conservação, todavia requer manutenção e reparos urgentes, o qual, exclusivamente se destinará à exploração comercial, através de um único empreendimento no RAMO de POUSADA e ou BISTRÔ “A LA CARTE”.



**CONTRATO Nº 446/23-PJ**

**2. DAS REGRAS PRÉ-ESTABELECIDAS PARA A ABERTURA DO EMPREENDIMENTO COMERCIAL**

**2.1. Descrição da Concessão – Pousada**

**2.1.1.** Concessão de uso de bem imóvel para exploração comercial no ramo de hospedagem no estilo “pousada”. Entende-se como pousada: empreendimento composto de no máximo 30 unidades habitacionais e 90 leitos, com serviços de recepção, alimentação e alojamento temporário. O concessionário deverá elaborar e administrar o empreendimento baseado em um Plano de Gestão e Sustentabilidade da Hospedagem compartilhado com a municipalidade.

**2.2. Descrição da Concessão – Bistrô “A La Carte”**

**2.2.1.** Concessão de uso de bem imóvel para exploração comercial no ramo de comércio varejista de alimentação na especialidade Bistrô “A La Carte”. Devendo oferecer uma diversidade de produtos alimentares reconhecidos no mercado por sua qualidade superior à média. O concessionário poderá oferecer alimentos no formato de petiscos e pratos de regiões brasileiras e de outros países. O serviço deverá ser oferecido em sistema “A La Carte” e ou para retirada em balcão. O local deve conter no mínimo 10 Mesas e 40 Cadeiras (não podendo ser de polipropileno, derivados ou similares de plástico). O concessionário poderá utilizar a área externa do imóvel, para a instalação de mesas, cadeiras (não podendo ser de polipropileno, chapas de aço, derivados ou similares de plástico) e coberturas, conforme orientações do órgão gestor de Paranapiacaba.

**2.3. Padrões de qualidade**

**2.3.1.** O concessionário deverá prezar pelo padrão estético de qualidade do espaço e oferecer produtos de qualidade reconhecida no mercado. Igualmente, deverá investir no constante treinamento da equipe para atender cada vez melhor a clientela, bem como, na padronização e na uniformização compatíveis com a proposta do empreendimento.

**2.4. Segurança do Patrimônio Histórico.**

**2.4.1.** Fica de responsabilidade do concessionário a Vistoria do Corpo de Bombeiros, bem como a instalação de sensores contra incêndio, extintores e outros equipamentos suficientes para a segurança dos usuários e para a conservação e proteção do patrimônio histórico.

**3. DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO E DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA**

– Para o desenvolvimento da concessão permitida, a CONCESSIONÁRIA obriga-se a proceder à adequação física do imóvel a ser utilizado, de acordo com a proposta, com observância dos prazos executórios estabelecidos no item 2 da cláusula IV:



## CONTRATO Nº 446/23-PJ

- 3.1. Diretrizes para execução de intervenções para adequação e conservação do imóvel:**
- 3.1.1.** A execução de todos os serviços técnicos deverá ser elaborada, coordenada e acompanhada por profissional habilitado de acordo com a natureza dos mesmos e cujas atividades deverão ser relacionadas em ART – Anotação de Responsabilidade Técnica por ele emitida.
- 3.1.2.** Os projetos deverão ser aprovados pela prefeitura Municipal de Santo André, através do Departamento de Gestão de Paranapiacaba e Parque Andreense - Gerência de Planejamento, Licenciamento e Controle Ambiental, e pelos órgãos de defesa do patrimônio histórico: IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional e CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico de Santo André.
- 3.1.3.** Para as aprovações dos projetos, deverá ser observada a Lei 9.018/2007, que dispõe sobre a Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba, além do Código de Edificações do Município – Lei 8.065/2000, com especial atenção aos artigos 133 a 142, referentes a instalações sanitárias. Deverá ser observado, ainda, o disposto nos artigos 159 a 162, do referido Código de Edificações e Norma Técnica NBR 9.050/2003 no tocante a acessibilidade.
- 3.1.4.** As intervenções de recuperação, restauração, conservação, readequação ou adaptação, deverão ser executadas de forma a garantir a preservação das características arquitetônicas dos imóveis históricos, ou reverter o processo de descaracterização por eles sofrido.
- 3.1.5.** Deverão constar em projeto todos os detalhes construtivos correspondentes as intervenções a serem executadas.
- 3.1.6.** Tendo em vista a existência de construção anexa ao fundo da edificação, a atual configuração de utilização espacial da edificação deverá ser submetida à análise, pelos órgãos citados acima, e, caso não seja passível de regularização, deverão ser providenciadas as necessárias intervenções por eles impostas, com o objetivo de salvaguardar as características arquitetônicas históricas do imóvel e sua harmonização na paisagem cultural.
- 3.1.7.** Deverá ser reconstruído o sanitário externo aos fundos do terreno, junto à viela sanitária, conforme projeto padrão fornecido pela Prefeitura.
- 3.1.8.** O lote correspondente ao imóvel deverá receber cercamento de madeira conforme modelo padronizado fornecido pela Prefeitura em substituição ao trecho existente, delimitado por muro de alvenaria.



## CONTRATO N° 446/23-PJ

- 3.1.9.** Deverão ser executadas todas as intervenções para recuperação e manutenção do imóvel, com o propósito de garantir a conservação do bem tombado e oferecer perfeitas condições de habitabilidade e conforto aos usuários.
- 3.2.** Em conformidade com a Lei Municipal n.º 9.018/2007, ficam adotados os seguintes conceitos para os efeitos da presente concessão:
- 3.2.1.** Adaptação: adequação para o uso do imóvel, sem destruir ou prejudicar seu significado cultural;
- 3.2.2.** Atualização tecnológica: é adequação da construção às novas tecnologias existente, ao acesso para pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida, às normas legais, às técnicas de segurança, proteção contra incêndio, instalações hidráulicas e elétricas, descarga elétrica, elevadores e demais itens;
- 3.2.3.** Conservação: caracteriza-se por um conjunto de cuidados a serem dispensados aos bens culturais com o intuito de preservar-lhes as características que apresentem significação cultural, compreendendo ações de manutenção, de reparação ou de restauração;
- 3.2.4.** Manutenção: a proteção contínua da edificação e entorno, através da execução de serviços na rede elétrica e hidráulica, cercamento dos lotes, reboco ou pintura interna e externa, troca de telhas e vidros, procedimentos de limpeza dentre outros.
- 3.2.5.** Paisagem Cultural: é a paisagem resultante de fatores naturais e humanos, que expressa fisicamente a relação que, através do tempo, vem se estabelecendo entre o indivíduo ou sociedade e o território de forma que nela estão contidos os remanescentes materiais das atividades que o homem vem desenvolvendo na terra, bem como suas experiências e tradições particulares.
- 3.2.6.** Patrimônio Cultural: expressão material e imaterial das ações humanas acumuladas no decorrer do tempo, que atende a constituição de identidade e a construção da memória dos diferentes grupos de formadores da sociedade;
- 3.2.7.** Patrimônio imaterial: manifestações, conhecimentos e modos de fazer identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, os rituais, as festas, a culinária e folclores que marcam a vivência coletivo do trabalho, a religiosidade, o entretenimento e outras práticas da vida social, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas e lúdicas;
- 3.2.8.** Patrimônio material: objetos, edificações, documentos, conjuntos e espaços urbanos que constituem bens culturais, com reconhecido valor



**CONTRATO N° 446/23-PJ**

- histórico, paisagístico, artístico, arquitetônico, urbanístico, arqueológico, ecológico, científico e tecnológico;
- 3.2.9.** Preservação: conjunto de iniciativas que buscam proteger e recuperar os bens que compõem a paisagem cultural. Busca uma série de ações ou intervenções para garantir a integridade, a conservação ou a permanência das características e expressões culturais dos bens, como também possíveis adaptações às necessidades de usos atuais e atualizações tecnológicas;
- 3.2.10.** Reparação: intervenções ou obras pontuais na edificação, tais como reparos ou reconstituição de elementos construtivos, vedações, esquadrias, pisos e estrutura, dentre outros;
- 3.2.11.** Requalificação urbana: conjunto de medidas que visam à valorização de espaços urbanos considerados degradados, obsoletos ou abandonados, a partir da qualificação ou incentivo a novas atividades econômica, funcionais, sociais, culturais e ambientais;
- 3.2.12.** Restauração: intervenção de caráter excepcional que envolve toda a edificação e restabelece a substância de um bem em um estado anterior conhecido;
- 3.2.13.** Recuo frontal: distância mínima entre o limite externo da(s) edificação(ões) e a(s) divisa(s) do lote que faz parte frente para o logradouro, medida perpendicularmente a esta;
- 3.2.14.** Recuo lateral: distância mínima entre o limite externo da(s) edificação(ões) e a(s) divisa(s) laterais do lote, medida perpendicularmente;
- 3.2.15.** Recuo de geminação: afastamento lateral parcial junto ao lado onde estão as paredes de geminação da edificação e divisa entre os dois lotes;
- 3.2.16.** Ruínas: remanescentes ou partes de uma ou mais edificações desmoronadas ou destruídas pela ação do tempo, explosão, incêndio, depredação ou outros fatores;
- 3.2.17.** Salvaguarda do patrimônio cultural: conjunto de medidas que visam à identificação, proteção, conservação do patrimônio cultural e do seu entorno;
- 3.2.18.** Sítio histórico: é um espaço delimitado da paisagem cultural que se constitui em um conjunto de elementos de reconhecido valor como testemunho de fazer cultural de uma comunidade tanto por seus aspectos materiais como imateriais;
- 3.2.19.** Turismo: conjunto de atividades econômicas associadas à visitação e circulação de pessoas, gerado a partir de interesses diversos, tais como



## CONTRATO Nº 446/23-PJ

patrimônio natural e cultural, entretenimento, esportes, negócios ou pesquisa;

- 3.2.20. Uso compatível: utilização que não implica em alterações substanciais na significação e no valor cultural do bem;
  - 3.2.21. As despesas com gasto de materiais para adequação da área para a exploração comercial permitida, desde que comprovadas e devidamente aprovadas pela Secretaria de Meio Ambiente, serão descontadas dos valores remuneratórios devidos.
  - 3.2.22. Para despesas técnicas imateriais, o órgão gestor da Vila de Paranapiacaba poderá conceder isenção de até 12 meses nas contraprestações do imóvel, exclusivamente no primeiro ano do contrato. Essa compensação dar-se-á mediante apresentação de cronograma de trabalho aceito pela Secretaria de Meio Ambiente e aprovado pelo conselho do Fungephaapa;
  - 3.2.23. Em caso de restauração conforme disposto no item 3.2.12, fica estabelecido o cronograma conforme Anexo I.
- 3.3. Caberá ainda, à CONCESSIONÁRIA:
- 3.3.1. Estar com o termo de concessão de uso do imóvel devidamente regularizado;
  - 3.3.2. Estar com o cadastro socioeconômico regularizado e atualizado perante a Prefeitura de Santo André, informando qualquer alteração das informações prestadas;
  - 3.3.3. Estar em dia com as contraprestações mensais do imóvel em uso;
  - 3.3.4. Realizar a manutenção e, quando necessário, a reparação do imóvel;
  - 3.3.5. Não realizar nenhuma intervenção no imóvel, sem autorização da Prefeitura de Santo André;
  - 3.3.6. Readequar o imóvel de acordo com as normas de preservação da paisagem cultural, estabelecidas nesta lei e pelos conselhos de defesa do patrimônio;
  - 3.3.7. Pagar todos os tributos incidentes sobre o imóvel e seu uso;
  - 3.3.8. Participar dos treinamentos de segurança patrimonial promovidos pela Prefeitura de Santo André;
  - 3.3.9. Permitir vistorias periódicas por funcionários da Administração Pública, para levantamento de informações arquitetônicas sobre o patrimônio;



## CONTRATO N° 446/23-PJ

- 3.4. O horário permitido para funcionamento do imóvel será o determinado pela Lei 9018/2007 – Zona Especial do Patrimônio de Paranapiacaba - ZEIPP referente a localização do imóvel. Este situa-se na Área Predominantemente Comercial-APC.
- 3.5. A Prefeitura de Santo André não se responsabilizará, em hipótese alguma, pela guarda e conservação do imóvel durante a exploração concedida, assim como do mobiliário, dos equipamentos e mercadorias necessárias ao regular funcionamento e atendimento dos usuários.
- 3.6. A CONCESSIONÁRIA responsabilizar-se-á pela conservação do imóvel cujo uso será permitido, devendo, por ocasião do término da utilização, entregar as chaves do mesmo ao Departamento de Gestão de Paranapiacaba e Parque Andreense, em condições de uso, incorporadas as benfeitorias, as obras realizadas, sem que a mesma caiba pleitear compensação de qualquer natureza.
- 3.7. A CONCESSIONÁRIA não poderá sob hipótese alguma, sublocar, total ou parcialmente, a exploração ora permitida, sob pena do desfazimento da mesma.
- 3.8. A CONCESSIONÁRIA obriga-se a manter, durante toda a vigência da concessão de uso do imóvel, em compatibilidade com as obrigações pelas mesmas assumidas, as condições habilitatórias exigidas no respectivo certame, bem como regularidade perante o fisco e a Justiça do Trabalho, sob pena de Rescisão Contratual e outras sanções previstas na Lei 8.666/93. A qualquer tempo, durante o prazo de vigência da Concessão, a Prefeitura de Santo André, poderá exigir a apresentação da “Certidão Negativa, ou Positiva com efeitos de Negativa, de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União”, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, nos termos da Portaria Conjunta RFB/PGFN no 1.751/14, do Certificado de Regularidade do FGTS – CRF expedida pela Caixa Econômica Federal e da Certidão Negativa/Positiva com efeito de Negativa de Débitos Trabalhistas perante a Justiça do Trabalho, objetivando a comprovação da regularidade fiscal e trabalhista.
- 3.9. A CONCESSIONÁRIA compromete-se a não explorar mão de obra infantil, menor de 16 anos, bem como não empregar menores de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, conforme disposto no artigo 7.º, inciso XXXIII da Constituição Federal, para o desenvolvimento de suas atividades comerciais, sob pena do desfazimento automático e imediato da concessão

### III – PREÇO, PAGAMENTO E REAJUSTAMENTO

1. **PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** A Concessionária pagará pelo uso e exploração comercial do imóvel o valor mensal de **R\$ 2.780,00 (dois mil, setecentos e oitenta reais) por mês**, a título de contraprestação correspondente exclusivamente à exploração comercial, através de empreendimento com atividade voltada ao RAMO de Pousada e ou Bistrô “A LA CARTE”.



## CONTRATO Nº 446/23-PJ

- 1.1. A exploração do espaço será devida a partir da assinatura do contrato, independente de sua ocupação.
- 1.2. O pagamento será efetuado mensalmente através de boleto bancário e a receita arrecadada será destinada ao Fundo de Gestão do Patrimônio Histórico e Arquitetônico de Paranapiacaba e Parque Andreense – FUNGEPHAAPA, até o dia 10 do mês subsequente ao fechamento do mês de utilização do imóvel.
  - 1.2.1. A fração do mês, no início e final do termo vinculatório, se for o caso, deverá ser recolhido proporcionalmente ao período de uso.
- 1.3. Caso a Concessionária não efetue o pagamento no prazo convencionado, arcará com multa correspondente a 20% (vinte por cento) a título de mora, além do acréscimo proveniente da atualização monetária correspondente ao período de atraso.
- 1.4. As despesas decorrentes das intervenções no imóvel serão reembolsadas pela Prefeitura mediante apresentação das respectivas notas fiscais, excetuando-se mão de obra e equipamentos previstos no item 2.3.1 da cláusula II, emitidas em nome da Concessionária.
  - 1.4.1. O reembolso será pago na forma de abatimento nas contraprestações vincendas, tendo como limite o prazo máximo de 60 (sessenta) meses.
- 1.5. **REAJUSTAMENTO DE PREÇOS:** Os valores a serem pagos pela Concessionária serão reajustados anualmente pela FMP's (fator monetário padrão) vigente no Município de Santo André, entre o mês anterior à proposta e o mês anterior a vigência do reajuste, observada a compatibilidade com os valores de mercado que poderá ensejar a revisão do reajuste a qualquer tempo.

### IV – PRAZOS

1. A **vigência da concessão** de direito real de uso ora outorgada é de 10 (dez) anos conforme disposto no inciso III, artigo 70 da Lei Municipal nº 9.018/2007, renováveis por igual período, contados da data da assinatura deste. Na hipótese de revogação da concessão, fica a concessionária obrigada proceder a retirada de todos os equipamentos e instalações, permanecendo apenas as benfeitorias realizadas no imóvel em razão das adequações físicas, não cabendo à mesma quaisquer valores indenizatórios.
2. O **início das atividades** (abertura e funcionamento do estabelecimento ao público) no local deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por igual período, cuja data de início corresponde à data de assinatura do termo de concessão de uso.

### V – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS E EXTINÇÃO DA CONCESSÃO DE USO



**CONTRATO N° 446/23-PJ**

1. O contrato deverá ser cumprido com rigorosa observância das condições estabelecidas, com a possibilidade da aceitação, em caráter subsidiário e a critério da Prefeitura, de condições outras, prevista na proposta vencedora, desde que privilegiem o interesse público e não contrarie qualquer dos princípios informadores da licitação.
  - 1.1. Verificado o inadimplemento contratual a contratada ficará sujeita às seguintes sanções:
    - 1.1.1. São aplicáveis as seguintes sanções previstas no capítulo IV da Lei Federal nº 8.666/93, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 8.883/94 e demais normas pertinentes a seguir:
      - 1.1.1.1. Advertência;
      - 1.1.1.2. Suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por até 02 (dois) anos;
      - 1.1.1.3. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública;
      - 1.1.1.4. Multa.
    - 1.2. A multa pela recusa da adjudicatária em assinar o termo contratual ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo estabelecido neste edital será de 20% (vinte por cento) do valor total da proposta, sem prejuízo da aplicação da pena de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Prefeitura, pelo prazo de até 2 (dois) anos.
    - 1.3. Multa correspondente a 1% (um por cento) do valor total do contrato por dia de atraso na exploração do serviço, pelo não cumprimento dos prazos estabelecidos no item 2 da Cláusula IV, até o máximo de 10 (dez) dias corridos, sendo que após tal período poderá operar-se o desfazimento automático do uso permitido.
    - 1.4. O prazo para pagamentos das multas moratórias será de 3 (três) dias úteis a contar da intimação da contratada. À critério da Administração e sendo possível, o valor devido será descontado dos pagamentos devidos pela Administração, garantida a ampla defesa nos termos da lei.
    - 1.5. Multa por inexecução parcial do contrato: 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela inexecutada.
    - 1.6. Multa por inexecução total do contrato: 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato
    - 1.7. Multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato por item da proposta apresentada que foi descumprido: a) recuperação; b) adequação; c) conservação; d) manutenção.



**CONTRATO N° 446/23-PJ**

- 1.8. Multa moratória de 20% (vinte por cento) do valor mensal no atraso do pagamento da contraprestação e atualização monetária correspondente ao período de atraso.
- 1.9. Multa de 10% (dez por cento), por descumprimento de quaisquer das obrigações decorrentes do ajuste, que não estejam previstas nos subitens acima, a qual incidirá sobre o valor total do contrato.
- 1.10. Multa correspondente a 1% (um por cento) ao dia do valor mensal do contrato até o máximo de 10% (dez por cento) podendo a Prefeitura, atingido este limite considerar rescindido o contrato, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, na hipótese de descumprimento das obrigações descritas no item 3 da cláusula II.
- 1.11. Perda de garantia oferecida se houver, em caso de culpa pela rescisão contratual.
- 1.12. Constatada a inexecução contratual ou a hipótese do subitem 1.1, será o Concessionário intimado da intenção da Prefeitura quanto a aplicação da sanção, concedendo prazo para interposição de defesa prévia, nos termos do artigo 87, §3º da Lei 8.666/93.
- 1.13. Não sendo apresentada a defesa prévia pela Concessionária/Adjudicatária ou havendo o indeferimento da mesma quando interposta, a Prefeitura providenciará sua notificação quanto à aplicação da sanção, abrindo-se prazo para interposição de recurso administrativo, nos termos do artigo 109, I, "f" da Lei 8.666/93.
- 1.14. Decorridas as fases anteriores, o prazo para pagamento das multas será de 03 (três) dias a contar da intimação da contratada. À critério da Administração e sendo possível, o valor devido será descontado da eventual garantia prestada, ou sendo esta insuficiente, será descontado dos pagamentos devidos pela Administração. Não havendo prestação de garantia, o valor das multas será diretamente descontado do crédito que porventura haja.
  - 1.14.1. Não havendo tais possibilidades, o valor será inscrito como dívida ativa, sujeitando a devedora a processo executivo.
- 1.15. As sanções são independentes e a aplicação de uma não exclui a das outras, quando cabíveis.
- 1.16. A presente concessão de uso extinguir-se-á:
  - 1.16.1. No prazo final do presente instrumento, sem renovação mediante Termo Aditivo.
  - 1.16.2. Por utilização, do objeto ora concedido, diversa da estipulada nesse instrumento.



CONTRATO N° 446/23-PJ

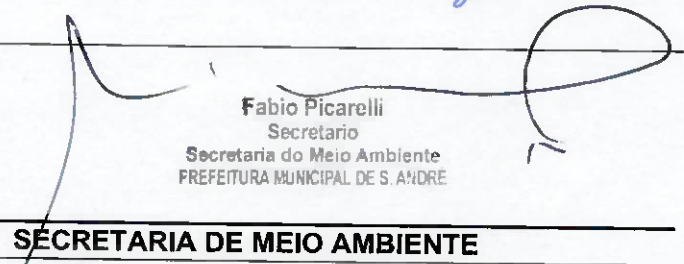
VI – DISPOSIÇÕES GERAIS

1. **CONDIÇÕES INTEGRANTES** – Ficam fazendo parte integrante deste independentemente de transcrições, o Edital e seus anexos que regeram a licitação, de que o mesmo decorrer e a proposta da Concessionária, essa somente naquilo em que não colidir com as disposições legais.
2. **MANTENÇA DAS CONDIÇÕES HABILITATÓRIAS** – A Concessionária deverá manter, durante toda a vigência desta concessão, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, as condições habilitatórias legalmente exigidas.
3. **FORO** – As partes elegem, em comum acordo o Foro da Comarca de Santo André, como seu domicílio legal, para qualquer procedimento relacionado com o cumprimento deste instrumento formalizador.
4. **PREPOSTO** – Fica designado, pela PREFEITURA, na pessoa de seu representante, o Secretário de Meio Ambiente, Sr. Fabio Picarelli, seu "preposto" a quem caberá a responsabilidade pelo acompanhamento e fiscalização da regular execução deste instrumento.

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 para que produza jurídicos e legais efeitos.

Eu, Rogerio A., Yamaoka, P/ Nilson José do Silva, formatei, e Juliana Manssur, Juliana Manssur, Gerente de Contratos, conferi e subscrevo.

Santo André, 20 de dezembro de 2023

  
Fabio Picarelli  
Secretario  
Secretaria do Meio Ambiente  
PREFEITURA MUNICIPAL DE S. ANDRÉ  
**SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE**

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** MONICA REIS DE OLIVEIRA  
Data: 14/12/2023 12:12:23-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>  
**Kazazul Ltda – ME**  
**Mônica Reis de Oliveira**  
**RG n.º M3.654.198 e CPF sob o n.º 583.199.726-04**



CONTRATO Nº 446/23-PJ

TESTEMUNHAS:

1) Rita de C.B. Jerônimo  
RG: 25.071.800-5  
CPF: 132.767.838-22

2) Patricia Ep. Machado  
RG: 43.052.577-1  
CPF: 300.828.378-00.



**CONTRATO Nº 446/23-PJ**

**TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO**

**CONTRATANTE:** Prefeitura Municipal de Santo André

**CONCESSIONÁRIA:** Kazazul Ltda – ME

**CONTRATO Nº 446/23-PJ - OBJETO:** Concessão de direito real de uso, a título oneroso, de imóvel situado na Parte Baixa da Vila de Paranapiacaba – Santo André/SP, tendo por objeto sua exploração comercial por meio de instalação de empreendimento comercial no ramo de Pousada e ou Bistrô "A La Carte".

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 extraindo 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 TCE/SP;
- 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 TCE/SP – CadTCE/SP", 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, 20 de dezembro de 2023

**AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:**

Nome: Paulo Henrique Pinto Serra

Cargo: Prefeito

CPF: 166.685.608-81



CONTRATO N° 446/23-PJ

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

Secretaria de Assuntos Jurídicos

Nome:

Cargo:

CPF:

Caio Costa e Paula  
Secretário de Assuntos Jurídicos  
199.660.448-90

Caio Costa e Paula  
Secretário de Assuntos Jurídicos  
199.660.448-90

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

**RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:**

Pela CONTRATANTE:

Secretaria de Meio Ambiente

Nome: Fabio Picarelli

Cargo: Sec. Meio Ambiente

CPF: 124.387.128-80

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

Fabio Picarelli  
Secretario  
Secretaria do Meio Ambiente  
PREFEITURA MUNICIPAL DE S. ANDRÉ

Pela CONTRATADA:

Nome: Mônica Reis de Oliveira

Cargo: Sócia-Proprietária

CPF: 583.199.726-04



Documento assinado digitalmente  
MONICA REIS DE OLIVEIRA  
Data: 14/12/2023 12:09:37-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

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

**ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:**

Secretaria de Meio Ambiente

Nome: Fabio Picarelli

Cargo: Sec. Meio Ambiente

CPF: 124.387.128-80

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

Fabio Picarelli  
Secretario  
Secretaria do Meio Ambiente  
PREFEITURA MUNICIPAL DE S. ANDRÉ

7



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

## CONTRATO Nº 446/23-PJ

### DECLARAÇÃO DE DOCUMENTOS

**CONTRATANTE:** Prefeitura Municipal de Santo André

**CNPJ Nº:** 46.522.942/0001-30

**CONCESSIONÁRIA:** Kazazul Ltda – ME

**CNPJ Nº:** 47.165.654/0001-39

**CONTRATO Nº 446/23-PJ - OBJETO:** Concessão de direito real de uso, a título oneroso, de imóvel situado na Parte Baixa da Vila de Paranapiacaba – Santo André/SP, tendo por objeto sua exploração comercial por meio de instalação de empreendimento comercial no ramo de Pousada e ou Bistrô "A La Carte".

**VIGÊNCIA:** 10 anos.

**VALOR:** R\$ 2.780,00/mês

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, 20 de dezembro de 2023.

### CONTRATANTE

**Secretaria de Meio Ambiente**

Nome: Fabio Picarelli

Cargo: Sec. Meio Ambiente

E-mail institucional: fpicarelli@pauabande.sp.gov.br

E-mail pessoal: adv.fabio@hotmail.com

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

**Fabio Picarelli**  
Secretario  
Secretaria do Meio Ambiente  
PREFEITURA MUNICIPAL DE S. ANDRÉ