MEMORANDO Nº 001 DE 13/08/2024

GABINETE DO SECRETÁRIO EXECUTIVO

CONSÓRCIO PCJ

De: Francisco Carlos Castro Lahóz – Secretário Executivo

Para: Silmara Nonato – Departamento Administrativo/Financeiro

Cc: João Carlos Figueiredo – Departamento de Administrativo/Compras

Cc: Dra. Lilian Bozzi – Departamento Jurídico

Cc: Flávio Forti Stenico – Assessor Técnico Secretário Executivo

Cc: Ramahiane Bahia – Secretária do Secretário Executivo

Assunto: Solicitação para renovação do contrato de locação da sala Comercial em Piracicaba - SP, com a finalidade de abrigar o Escritório Regional do Consórcio PCJ.

TEXTO:

CONSIDERANDO QUE:

a) O município de Piracicaba - SP foi o pioneiro na articulação comunitária que envolveu outros municípios da região para a criação do Consórcio PCJ, apresenta-se como estratégico e gera uma grande demanda de ações gerais e em parceiras com a Entidade.

b) Em respeito a pujança da população do município de Piracicaba e ações voltadas ao gerenciamento dos recursos hídricos, saneamento e meio ambiente, o Consórcio PCJ sempre manteve um Escritório Regional na cidade, sendo nos primeiros 10 anos localizado em espaço cedido pelo SEMAE - Piracicaba -SP, e a partir do ano 2000, com a implantação da "Cobrança Voluntária dos Recursos hídricos", em salas alugadas junto ao Edifico Racz Center, que se manteve através de sucessivos Programas, projetos e Parcerias até o ano de 2016.

c) Em 2016, devido as instalações precárias do edifico Racz Center, construído nos anos 60/70, e ocorrências constantes de problemas de parte elétrica e princípios de curto-circuito dos equipamentos eletrônicos, entre outros, o Consórcio PCJ teve a necessidade de transferir seu Escritório Regional para o Edifício Primus Center, também em Piracicaba - SP, local onde se encontra até o presente momento.

d) O atual escritório de Piracicaba, localizado no Edifício Primus Center, possui totais condições para atender as demandas de sua equipe e Associados, abrigando inclusive as atividades do Secretário Executivo, com ações fortes institucionais da Entidade e que necessita de segurança, apresentação, funcionamento adequado dos equipamentos, entre outras.

e) Ampliaram, no município de Piracicaba - SP, as instalações de Escritórios Regionais ou Sedes dos principais parceiros e órgãos regionais voltados ao Gerenciamento dos Recursos Hídricos, Saneamento e Meio Ambiente, Tais como: Departamento de Águas e Energia Elétrica do Estado de São Paulo - DAEE; Fundação Agência de Bacias PCJ/Comitês PCJ; Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB; Fórum de Defesa dos Rios Piracicaba e Corumbataí; Agência de Regulação PCJ (ARES PCJ); Região metropolitana de Piracicaba - SP; entre outros.

f) É extremamente estratégico manter um Escritório Regional na mesma cidade onde está localizada a Agência de Bacias PCJ, que exerce as funções de braço executor aos Comitês PCJ. Tanto que os associados do Consórcio PCJ, já estão habituados com tal facilidade e mantém uma forte demanda nesse sentido.

g) É extremamente estratégico manter um Escritório Regional na mesma cidade onde está localizada a Diretoria Regional do DAEE, tanto que os associados do Consórcio PCJ, já estão habituados com tal facilidade e mantém uma forte demanda nesse sentido. Existindo como elemento positivo, o fato do Consórcio PCJ ter Técnicos do Escritório de Piracicaba que mantem e coordenam diversas ações e atividades de parcerias junto ao DAEE.

h) O Escritório de Piracicaba possui estrutura bem montada e instalada, que permite a condução adequada de diversos programas da entidade e que por ser um Escritório Regional, e não a Sede, permite com muita tranquilidade, a realização de reuniões estratégicas de planejamento institucional e manutenção ou firmamento de novas parcerias.

i) O Escritório Regional de Piracicaba é o responsável atualmente pela Coordenação de 7 Programas estratégicos da Entidade, sendo eles: Gestão e Políticas de Recursos Hídricos; Planejamento e Sustentabilidade para Ampliação das Disponibilidades Hídricas; Programa de Desenvolvimento Regional; Programa de Proteção aos Mananciais; Saneamento e Resíduos Sólidos; Monitoramento das Águas e Programa de Cooperação Institucional.

j) Consta junto ao Plano de Atuação do Consórcio PCJ 2023/2024, mais especificamente no Programa de Desenvolvimento Regional, o desenvolvimento de atividades de auxílio no planejamento, fomento e implementação de ações voltados a criação do Geoparque Corumbataí, e por meio de acordo de Cooperação firmado junto a UNESP de Rio Claro e Unicamp Limeira, o Escritório Regional de Piracicaba é utilizado, atualmente, como sede para encontros estratégicos junto a parceiros para implementação do projeto Geoparque Corumbataí;

k) O Escritório de Piracicaba já se encontra devidamente instalado no Edifício Primus Center, em espaço amplo que atende as demandas da Entidade, contando com boa localização e devidamente equipado com mobilha, equipamentos eletrônicos e sistemas telefônicos e de internet.

l) Estamos nos aproximando do prazo para renovação do contrato de locação e que s valores financeiros envolvidos para manutenção do Escritório Regional de Piracicaba obedecem aos limites de mercado, ampliam as formas de atendimento das demandas dos Associados e já são previstos em nosso orçamento institucional, não gerando prejuízos ao caixa da entidade;

RESOLVE:

a) Solicitar ao departamento administrativo/jurídico a renovação do contrato de locação da sala comercial para funcionamento do Escritório Regional de Piracicaba junto ao Edifício Primus Center, sala 84 - 8º Andar, em Piracicaba - SP, tendo como base as justificativas anteriormente apresentadas.

b) Que sejam tomadas as providências jurídico e administrativas necessárias, para a viabilização da ação descrita no item anterior.

Americana - SP, 13 de agosto de 2024.

FRANCISCO CARLOS CASTRO LAHÓZ
SECRETÁRIO EXECUTIVO
CONSÓRCIO PCJ

MEMORANDO RESERVA ORÇAMENTÁRIA ADMINISTRATIVA – ROA 05/23

Data: 23 de agosto de 2023

Assunto: confirmação de reserva orçamentária do aditivo 02 do contrato nº21/2021 – Locação sala comercial – Piracicaba – Edif. Primus Center.

COLETA DE PREÇOS: Nº 48/2021

Empresa: FRIAS NETO IMOBILIARIA

Valor: R$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais)

Custeio: Banco do Brasil, Agência 6624-9, Conta Corrente nº 71.001-6

SILMARA SANTOS NONATO
Coordenadora Financeira
Consórcio PCJ

DocuSign Envelope ID: D81ADC3B-13F9-4ECC-8D09-8E95172D746D

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Como partes entre si, justas e contratadas:

De um lado na qualidade de **LOCADOR, independentemente do número ou do gênero da(s) pessoa(s) que participa(m) deste instrumento como locador**, **Antonio Carlos Fischer, Brasileiro, Viúvo(a), Engenheiro Agrônomo**, portador(a) da Cédula de identidade **RG. nº** [redacted] e devidamente inscrito(a) no **CPF (MF) sob nº** [redacted], **(com recebimento de 33,34% do valor do aluguel); Heitor José Fischer Neto, Brasileiro, Casado(a), Engenheiro Civil**, portador(a) da Cédula de identidade **RG. nº** [redacted] e devidamente inscrito(a) no **CPF (MF) sob nº** [redacted], **(com recebimento de 33,33% do valor do aluguel)**, e **Ivan Herman Fischer, Brasileiro, Casado(a), Engenheiro Agrônomo**, portador(a) da Cédula de identidade **RG. nº** [redacted] e devidamente inscrito(a) no **CPF (MF) sob nº** [redacted] **(com recebimento de 33,33% do valor do aluguel)**, e de outro lado na qualidade de **LOCATÁRIO, independentemente do número ou do gênero da(s) pessoa(s) que participa(m) deste instrumento como locatário**, **Consorcio Interm das Bacias Hid Rios Pi, Ca, Jun Consorc Pcj**, inscrita no **CNPJ nº 56.983.505/0001-78**, neste ato representada por seu **Presidente em exercício, MARIO CELSO BOTION, Brasileiro, Casado,** [redacted], portador da Cédula de identidade **RG. nº** [redacted], e devidamente inscrito no **CPF (MF) sob nº** [redacted], celebram o presente contrato de locação, sob a égide das normas contidas na Lei Federal nº 8.245/91, com a redação alterada pela Lei Federal nº 12.112/09, ajustando a que todas as questões processuais decorrentes deste contrato serão dirimidas pela aplicação primeira da Lei Federal nº 8.245/91, que regula as locações prediais urbanas e que é Lei especial em relação ao Código de Processo Civil, o qual será aplicado somente em caráter supletivo, mediante as seguintes cláusulas e condições que mutuamente se outorgam e aceitam, a saber:

DO IMÓVEL

1. Por meio desta e melhor forma de direito o **LOCADOR** loca ao **LOCATÁRIO** o imóvel de sua propriedade situado na cidade e comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo, na **Independência, 350, Condomínio Edifício Primus Center - Unid. 84, Alto - CEP: 13.416-230,** o imóvel este que será utilizado para fins exclusivamente **Não Residenciais**, no ramo de **Escritório de Pesquisa e Desenvolvimento**, não podendo ser alterada sua destinação sem o consentimento por escrito do **LOCADOR.**

1.1. O **LOCATÁRIO** declara estar ciente das restrições municipais e estaduais para instalação e funcionamento de estabelecimento comercial desejado naquele local, de modo que, a não expedição dos competentes alvarás pelos respectivos órgãos, cujas providências e ônus incumbem exclusivamente ao **LOCATÁRIO**, não será motivo para a rescisão do presente contrato, e nem de retenção ou ainda, remissão de pagamento de aluguéis e multa. Neste caso o **LOCADOR** fica desobrigado a indenização sob qualquer título.

1.2. 'Considerando que o(a) LOCATÁRIO(A) ocupa o imóvel locado desde 15/09/2016 (15 de Setembro de 2016), mediante contrato anteriormente firmado, assumem o(a) LOCATÁRIO(A) e o(s) FIADOR(ES) a obrigação expressa de manter e conservar regularmente o imóvel para ao final da locação restituí-lo no mesmo estado perfeitamente descrito no Laudo de Vistoria realizado em 09 de Setembro de 2016 (09/09/2016), quando iniciada a primeira locação, visto que desde então o(a) LOCATÁRIO(A) ocupa o imóvel, sendo que eventuais divergências entre o descrito naquele Laudo de Vistoria e o estado final deverão ser solucionadas pelo(a) LOCATÁRIO e seu(s) FIADOR(ES), sob pena de indenizarem os valores necessários para a reparação do imóvel.'

DO PRAZO DA LOCAÇÃO

2. A locação terá vigência pelo prazo de **12 (doze) meses,** com início em **05/09/2024,** e término em **04/09/2025,** data na qual o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o imóvel inteiramente desocupado de pessoas, objetos e animais, nas mesmas condições do início da locação, sob pena de responder pelo pagamento das despesas com reparação de danos no imóvel além da multa prevista na cláusula 8º deste contrato, tudo independentemente de avisos, notificações ou interpelações.

2.1. O valor do aluguel mensal será corrigido de maneira automática a cada período de 12 (doze) meses conforme a variação positiva acumulada do Índice IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado) da FGV (Fundação Getúlio Vargas) ou na sua falta pelo IPC (Índice de Preços ao Consumidor) da FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas USP), ou, caso a legislação aplicável venha a permitir reajustes em periodicidade inferior a 12 meses estes serão aplicados a este contrato na menor periodicidade admitida, visando manter o equilíbrio das obrigações ora assumidas, manifestando os **FIADORES** sua concordância tanto quanto aos reajustes legais quanto com os convencionados entre **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**. Findo o prazo deste contrato o **LOCATÁRIO** deverá celebrar nova avença em bases a serem estabelecidas pelas partes ou desocupar o imóvel. Em caso de variação negativa o aluguel permanecerá inalterado.

2.2. Fica o **LOCATÁRIO** expressamente orientado que, caso o presente contrato passe a vigorar por prazo indeterminado poderá rescindi-lo somente mediante prévio aviso por escrito ao **LOCADOR**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, conforme previsto no artigo 6º. da Lei 8.245/91, sendo que se tal prazo de aviso prévio não for cumprido deverá ser feito o pagamento dos dias proporcionais.

DS Rubrica DS

DocuSigned by
Assinado por: MARIO CELSO BOTION:01
ICP Brasil

DocuSign Envelope ID: D81ADC3B-13F9-4ECC-8D09-8E95172D746D

DO ALUGUEL

3. O aluguel mensal inicial é de **R$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais),** válido para os primeiros 12 meses de vigência da locação e que deverá ser pago impreterivelmente todo **dia 5 (cinco)** de cada mês, subsequente ao mês vencido, à empresa **FRIAS NETO CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, empresa inscrita no CNPJ no **05.390.236/0001-03** e sob CRECI no. 18.650J, estabelecida no município e comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo, na Avenida dos Operários, no 587 Cidade Jardim, procuradora do **LOCADOR,** certo que o prazo para pagamento dos alugueres e encargos da locação é improrrogável e qualquer atraso permitido constituirá mera tolerância d**o LOCADOR** sem que isso importe em novação ou modificação das obrigações pactuadas neste contrato.

3.1. Fica expressamente declarado para todos os fins e efeitos de direito que a fluência e exigibilidade dos aluguéis inicia-se na data inicial prevista na Clausula 2, estando o imóvel já vinculado ao presente contrato, devendo efetuar o pagamento proporcional dos dias iniciais, se houver.

3.2. O LOCADOR e **LOCATÁRIO** estabelecem que o pagamento dos aluguéis será feito por rede bancária de escolha de seu procurador. Poderá, todavia, o **LOCADOR** ou seu procurador suspender a referida cobrança bancária, mediante aviso prévio com 30 dias de antecedência comunicando o novo local de recibo, o que não exonerará o **LOCATÁRIO** de suas obrigações contratuais. Fica ajustado que se porventura o **LOCATÁRIO** não receba o boleto bancário, deverá obrigatoriamente solicitar a 2ª via junto à administradora pelo telefone (19) 3372.5000 ou se preferir, poderá imprimir o boleto bancário diretamente do site **www.friasneto.com.br**, sob pena de constituição em mora.

3.3. Ultrapassado o prazo para pagamento do aluguel mensal e encargos incidirá sobre os mesmos multa moratória de **20,00%** e atualização monetária pelo IGPM (Indice Geral de Preços do Mercado) da FGV (Fundação Getúlio Vargas) ou na sua falta pelo IPC (Índice de Preços ao Consumidor) da FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas USP), certo que após 30 dias de atraso, além destes encargos incidirão também juros moratórios de 1% ao mês.

3.4. Vencido o prazo para pagamento do aluguel e encargos da locação, os recibos serão retirados da carteira e encaminhados ao Departamento Jurídico que realizará a cobrança destas verbas acrescidas das despesas decorrentes e de honorários advocatícios desde logo pactuados em 20% sobre o valor total do débito vencido e vincendo, conforme permite a Lei Federal nº 8.245/91, custas processuais e demais cominações de direito.

DAS TAXAS, CONTAS DE CONSUMO, CONTRIBUIÇÕES (ENCARGOS)

4. O **LOCATÁRIO** obriga-se a solicitar em seu nome as respectivas ligações e também a pagar diretamente às respectivas concessionárias as despesas de luz, água, gás e outras contas diretas de consumo; obriga-se o LOCATÁRIO à reembolsar o **LOCADOR**, das importâncias referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública e demais taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, verbas estas que poderão ser incluídas diretamente no próprio recibo de aluguel desde que discriminadas e especificadas entre si; e, ademais, também obriga-se o **LOCATÁRIO** a pagar as despesas ordinárias e condomínio quando incidentes sobre o imóvel locado.

4.1. Fica ainda pactuado entre o **LOCADOR** e **o LOCATÁRIO**, que em sendo o imóvel unidade condominial, deve o **LOCATÁRIO**, ao pagar a despesa mensal do condomínio, verificar a existência de parcelas incluídas de responsabilidade exclusiva do **LOCADOR**, tais como despesas estruturais, fundo de reserva e havendo tais parcelas, encaminhar a administradora, que fará o ressarcimento no próximo boleto de aluguel, certo que caso o **LOCATÁRIO** acumule reembolsos de vários meses será sempre reembolsado parceladamente, ou seja, no mesmo numero de meses relativos aos comprovantes de pagamentos de despesas estruturais apresentados. No caso do não comparecimento do **LOCATÁRIO** a administradora, bem como o **LOCADOR**, ficam isentos de eventuais juros moratórios e correção monetária em futuro reembolso.

4.2. O **LOCATÁRIO** se obriga, assim que receber o aviso-recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano, ou outras taxas de qualquer natureza, a enviá-las o **LOCADOR** ou ao seu representante, dentro dos prazos regulamentares, sob pena de não o fazendo, ser o principal responsável pelas eventuais multas, juros de mora e correção monetária devidos em decorrência do inadimplemento.

4.3. Quando se tratar de Pessoa Jurídica o **LOCATÁRIO** e Pessoa Física o **LOCADOR**, aquele deverá, obrigatoriamente, no ato do pagamento do aluguel, apresentar o comprovante do recolhimento do Imposto de Renda na Fonte, referente a rendimentos pagos ou creditados, por Pessoa Jurídica à Pessoa Física e, anualmente, até o dia 1º de março de cada ano, deverá apresentar o Informe de Rendimentos para fins de Imposto de Renda, tudo conforme legislação em vigor. Caso o **LOCATÁRIO** não cumpra esta obrigação ficará sujeito às medidas judiciais cabíveis.

DA CONSERVAÇÃO, BENFEITORIA E VISTORIA

5. O **LOCATÁRIO** obriga-se a zelar pela rigorosa conservação do imóvel, de modo a mantê-lo em condições de absoluta limpeza e higiene, bem como a conservar seus acessórios e instalações em perfeito funcionamento, responsabilizando-se pela reparação de todos e quaisquer estragos, ainda que decorrentes de má conservação, causados por si próprio, seus dependentes ou simples visitantes, a fim de restituir o imóvel, quando finda ou rescindida a locação, perfeitamente conservado e limpo, juntamente com todas as instalações de água, luz, sanitários, iluminação, lavatórios, pias, lustres, plafoniers, fechaduras, vidros, pintura e tudo mais que se encontre no referido imóvel, no estado constatado no **LAUDO DE VISTORIA DE ENTRADA,** confeccionado no ato de entrega das chaves e que faz parte integrante deste contrato. Se for necessária a substituição de acessórios e/ou

DS Rubrica DS
DocuSigned by
Assinado por: MARIO CELSO BOTION:01
ICP

DocuSign Envelope ID: D81ADC3B-13F9-4ECC-8D09-8E95172D746D

aparelhos, bem como qualquer reparação de danos verificados no imóvel, ficarão a cargo exclusivo do **LOCATÁRIO,** o mesmo ocorrendo com eventuais exigências das autoridades públicas. Somente com prévia autorização escrita do **LOCADOR** poderá o **LOCATÁRIO** realizar obras, modificações ou introduzir no imóvel benfeitorias, mesmo que necessárias, certo que, neste caso, não terá o **LOCATÁRIO** direito de retenção e/ou indenização por estas benfeitorias que ficarão incorporadas ao imóvel.

- **Único - Havendo jardim, gramado, quintal, pomar ou qualquer área verde, o LOCATARIO deverá conservá-lo capinado e limpo.**

5.1. Por exercer a posse direta do imóvel durante o período de vigência deste contrato de locação, o **LOCATÁRIO** assume total responsabilidade pela reparação de quaisquer danos e/ou prejuízos advindos ao imóvel em decorrência de furtos, roubos, fatos da natureza, atos de terceiros e quaisquer outros eventos para cuja eclosão não haja controle e culpa do **LOCADOR**.

5.2. Para a realização de qualquer obra no imóvel o **LOCATÁRIO** deverá antes do início desta obter a autorização escrita do **LOCADOR** e das autoridades competentes para esse fim, ficando as despesas decorrentes de aprovação da planta, memoriais descritivos e outras a cargo do **LOCATÁRIO.**

5.3. Também ficarão por conta exclusivas do **LOCATÁRIO** todas as despesas oriundas da implantação da obra do imóvel devendo diligenciar no sentido de conseguir, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados do término da obra, a regularização do Certificado de Conclusão de Obra ("habite-se"), que será expedido pela Municipalidade, entregando-o ao **LOCADOR** ou ao seu procurador, em xerox autenticado, assim como, certidão de quitação junto ao INSS, sob pena imediata de rescisão contratual.

5.4. Da mesma forma, ficarão por conta exclusiva do **LOCATÁRIO** todas as despesas de salário de empregados, engenheiros, ou demais contratados para a execução da obra, assim como, se houver, os respectivos encargos sociais, trabalhistas e previdenciários destes.

5.5. O **LOCATÁRIO** e os fiadores responderão, também, pelos estragos ocasionados ao imóvel, com a colocação ou retirada indiscriminada de pregos para fixação de quadros, pingentes, plantas, trilhos de cortinas, colagens de papéis nas paredes e outros, ou ainda móveis em geral, tais como armários, prateleiras, etc. Havendo danos, obrigar-se-ão desde já, no ato da devolução das chaves, a proceder à pintura total de cada cômodo na cor original, a três demãos de látex ou látex acrílica de primeira linha (tipo "Suvinil"), para com isso, efetivar a recomposição do referido imóvel, devolvendo-lhe a harmonia total das pinturas internas e externa.

DA DESTINAÇÃO E DA SUBLOCAÇÃO

6. Obriga-se o **LOCATÁRIO** a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa e a não transferir este contrato, nem sublocar, ceder, emprestar ou dar em comodato o imóvel locado sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR,** sob pena de o fazendo ser rescindida a avença com a exigência do pagamento da multa prevista na cláusula 8ª deste contrato, além das medidas judiciais cabíveis.

DA VISTORIA

7. O **LOCATÁRIO,** desde já, faculta ao **LOCADOR** ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando entender conveniente, desde que seja previamente marcada data e horário para tanto.

DA MULTA E RESCISÃO CONTRATUAL

8. Fica estipulada a multa penal correspondente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente da época da infração, proporcional ao tempo restante de cumprimento ao prazo determinado do contrato, conforme proporcionalidade prevista no Art. 4º da lei de locação 8.245/91, multa à qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, podendo a parte inocente, se assim lhe aprouver, considerar ao mesmo tempo rescindida a locação, sem dependência de qualquer formalidade.

9. Ficará rescindido o presente contrato, de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial e sem direito ao **LOCATÁRIO** de qualquer indenização, no caso de incêndio ou qualquer fato de força maior, que impeça o uso do imóvel.

10. Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o **LOCADOR** for obrigado à suportar para restaurar eventuais modificações, que tenham sido feitas no imóvel não ficam compreendidas na multa da cláusula 8ª devendo ser pagas à parte.

DA PRIVACIDADE E PROTEÇÃO DOS DADOS:

11. A **FRIAS NETO**, na condição de Administradora do imóvel objeto da locação, bem assim como o **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO**, por si, por seus representantes, colaboradores e por quaisquer terceiros que por sua determinação participem ou tenham acesso aos dados da relação negocial de locação, declaram que irão cumprir toda a legislação aplicável sobre proteção de dados e privacidade, inclusive a **LGPD**, sem exclusão das demais normas setoriais e ou gerais sobre o tema, assegurando ainda, que todas as suas instruções, solicitações e determinações decorrentes do Contrato, sejam lícitas e não contrariem a legislação vigente, se comprometendo a cumpri-las e realizar apenas atividades de Tratamento de Dados Pessoais de acordo com o necessário, adequados à finalidade para a execução do Contrato, obrigação legal, ou outra base legal prevista na **LGPD**, quando for o caso, com a devida aplicação de medidas técnicas e administrativas aptas a protegê-los.

DS Rubrica DS
DocuSigned by
Assinado por: MARIO CELSO BOTION:01
ICP Brasil

DocuSign Envelope ID: D81ADC3B-13F9-4ECC-8D09-8E95172D746D

12. A **ADMINISTRADORA** atuará na condição de **CONTROLADORA** nos termos da **LGPD**, e será responsável pela forma e finalidade do Tratamento de Dados Pessoais decorrentes do Contrato de Locação, sendo que o **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO**, seja como pessoa física ou como pessoa jurídica (neste caso através das pessoas que a representam legalmente), figuram como titulares dos dados e ao mesmo tempo terceiros no que tange a necessidade de observância da proteção e privacidade dos dados um dos outros, compartilhados nos contratos.

13. Ficam os **ADERENTES**, desde já, cientes de que a **CONTROLADORA** poderá contratar **OPERADORES** ou envolver seus terceiros homologados nas atividades de Tratamento de Dados Pessoais decorrentes do Contrato de Locação, inclusive na modalidade de subcontratação, seja com terceiros prestadores de serviços para tratamento em razão da execução do contrato, ou ainda atividades preliminares para a realização do contrato original, bem como por obrigação legal ou armazenamento externo, tais como a disponibilização de ambientes em nuvem ou sistemas que auxiliem na gestão do contrato e demais serviços associados a este.

14. A **CONTROLADORA** visando à plena execução do Contrato, e observadas as regulamentações e diretrizes da Autoridade Nacional de Proteção de Dados, poderá, por si ou terceiros, armazenar Dados Pessoais fora do território brasileiro. Assim, nos termos do artigo 33 da **LGPD**, poderá atuar com empresas estrangeiras, e seus respectivos países, pactuando somente com países que tenham legislações equivalentes à **LGPD**.

15. A **CONTROLADORA**, caso tome conhecimento da ocorrência de acesso não autorizado, divulgação indevida e/ou de situação de destruição, perda, alteração, comunicação ou difusão que configure um incidente com risco de Proteção de Dados e Privacidade afetando os Dados Pessoais tratados em decorrência do Contrato, se compromete a estabelecer a comunicação conforme definido pela **ANPD**.

16. Os **ADERENTES** assumem o compromisso de manter o absoluto sigilo com relação a toda e qualquer informação que venham a ter conhecimento em razão do Contrato de locação, sejam estas decorrentes de dados relativos ao negócio, ou de dados das pessoas envolvidas, devendo utilizar tais informações exclusivamente com a finalidade de cumprir o objeto do Contrato.

17. Cada um dos **ADERENTES** será individualmente responsável pelo cumprimento de suas obrigações decorrentes da **LGPD** e das regulamentações emitidas posteriormente pela autoridade reguladora competente.

18. De acordo com o que determina a **LGPD**, a **ADMINISTRADORA** obriga-se a tratar os dados pessoais a que tiver acesso unicamente para os fins e pelo tempo necessário ao cumprimento das suas obrigações e à adequada execução do objeto contratual, ou, ainda, com fundamento em outra base legal válida e específica.

19. Cada um dos **ADERENTES** deverá também adotar as medidas de segurança, técnicas e administrativas, aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, observadas a natureza dos dados tratados.

20. Os **ADERENTES** comprometem-se a cooperar mutuamente, fornecendo informações e adotando outras medidas razoavelmente necessárias com o objetivo de auxiliar a outra Parte no cumprimento das suas obrigações de acordo com a **LGPD**.

21. Cada um dos **ADERENTES** se compromete ainda, nas hipóteses de rescisão contratual, por qualquer motivo, ou por solicitação da outra Parte, a devolver ou eliminar, conforme o caso, todos os dados pessoais disponibilizados, obtidos ou coletados no âmbito da relação contratual, salvo se houver base legal válida para manutenção de determinadas informações.

22. A **ADMINISTRADORA** apresenta em seu site, um canal de acesso com e-mail para contato de qualquer natureza sobre dados pessoais: **dpo@friasneto.com.br** . Neste canal poderão ser levadas a efeito todas as requisições cabíveis (direito à informação, portabilidade etc.), com o respectivo atendimento dentro do prazo legal, sem custos.

23. Todas as disposições estabelecidas sobre a Privacidade e Proteção dos Dados Pessoais descritas nesse contrato igualmente se aplicam e devem ser observadas pelos **FIADORES**, quando houver, bem como quanto aos dados pessoais deles na condição de **TITULARES perante a CONTROLADORA** e também **TERCEIROS** por decorrência do acesso e responsabilidades que assumem com relação aos dados das demais partes **ADERENTES**.

DO FIADOR

24. Como garantia das obrigações assumidas neste contrato, o(a) **LOCATÁRIO(A)**, por ser de seu interesse, dá em Caução ao(a) **LOCADOR(A)o(s)** Título(s) de Capitalização de Pagamento Único, no valor total de **R$ 24.043,98 (vinte e quatro mil, quarenta e três reais e noventa e oito centavos)** subscritos, neste ato, junto à **ICATU CAPITALIZAÇÃO S/A**, através das Propostas de nº **8888.06.203664.80-8** quitado no ato da locação.

24.1. Ao término do prazo de vigência do(s) Título(s) 12 (doze) meses, sob pena de quebra de cláusula contratual, fica o(a) **LOCATÁRIO(A)** obrigado(a) a renová-lo(s) enquanto perdurar a locação, no mesmo plano, mediante reaplicação dos saldos atualizados, ficando, também, o(s) Títulos(s) oriundo(s) da reaplicação caucionados como garantia de avença locatícia, até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves.

24.2. Para os fins constantes na cláusula **24.1**, o(a) **LOCADOR(A)** liberará junto à **ICATU CAPITALIZAÇÃO S/A** a Caução dos Títulos vencidos, para fins de reaplicação.

24.3. Ainda, para atender a cláusula **24.1**, neste ato o (a) **LOCATÁRIO(A)** concede ao(à) **LOCADOR(A)**,

DS Rubrica DS
DocuSigned by
Assinado por: MARIO CELSO BOTION:01
ICP Brasil

DocuSign Envelope ID: D81ADC3B-13F9-4ECC-8D09-8E95172D746D

exclusivamente, poderes para que, em seu nome e a seu favor, possa resgatar o(s) Título(s) vencido(s) e dado(s) em caução à locação, e reaplicar, integralmente, o(s) seu(s) valor(es) de resgate em novo(s) Título(s), junto à **ICATU CAPITALIZAÇÃO S/A**, assinando a(s) respectiva(s) Proposta(s) de Subscrição e concordando, expressamente, com as Condições Gerais do(s) Título(s) de Capitalização.

24.4. Ao término da locação, com a desocupação do imóvel e a entrega das chaves, sem a existência de quaisquer débitos do(a) **LOCATÁRIO(A)** para com o (a) **LOCADOR(A)**, esta liberará junto à **ICATU CAPITALIZAÇÃO S/A** a caução do(s) Título(s), apresentando, também, documento rescisório da locação firmado pelos(as) **LOCADOR(A)** e **LOCATÁRIO(A)**, com as firmas reconhecidas.

DO PROCURADORA

25. O **LOCADOR** será representado por sua procuradora, a empresa **FRIAS NETO CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, empresa inscrita no CNPJ no **05.390.236/000103** e sob CRECI no. 18.650J, a qual outorga poderes amplos para administração da relação locatícia.

DA DESAPROPRIAÇÃO

26. No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado de todas as cláusulas deste contrato ressalvando ao **LOCATÁRIO,** tão somente, a faculdade de haver do poder expropriante a indenização a que, porventura tiver direito.

DAS CONDIÇÕES GERAIS

27. Qualquer aviso, anúncio, placa, toldo ou sinal a ser colocado, inscrito, pintado ou afixado na parte externa da unidade locada, sem prévio consentimento, deverá obedecer a Lei Municipal Cidade Limpa.

28. É vedado ao **LOCATÁRIO** a mantença ou criação de animais de qualquer porte, espécie ou raça, no imóvel locado, assim como posse e uso de elementos inflamáveis, explosivos ou corrosivos, em qualquer estado, sob pena de imediata rescisão contratual.

29. Obriga-se o **LOCATÁRIO,** por si, seus dependentes e empregadores, estando o imóvel locado sujeito a Convenção de Condomínio ou Regulamento Interno do Prédio (se aplicável), ao fiel cumprimento das suas disposições como se aqui estivessem transcritos.

30. Nenhuma Intimação de Serviço Sanitário, Fiscal, Estadual ou Federal será o motivo para o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato.

31. É obrigação do **LOCATÁRIO** se certificar previamente que a voltagem da corrente elétrica no imóvel locado é adequado a seus aparelhos eletrodomésticos e eletrônicos antes de ligá-los, a fim de evitar quaisquer riscos de queimas e danos.

32. Quando o **LOCATÁRIO** for pessoa jurídica, deverá comunicar o **LOCADOR,** no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, qualquer alteração havida na constituição da sociedade (componentes ou finalidades), fornecendo, ainda, as respectivas alterações contratuais em xerocópias devidamente autenticadas, sob pena de rescisão contratual e independentemente de qualquer notificação ou intimação, judicial ou extrajudicial.

33. O **LOCADOR** fica, desde já, autorizado a retomar imediatamente a posse do imóvel, independentemente de ação de reintegração de posse, ou qualquer outra providência judicial ou extrajudicial, caso o mesmo seja abandonado pelo **LOCATÁRIO** que, de qualquer forma, continuará responsável pelo principal e acessórios de locação, inclusive multas, juros, correção monetária e honorários advocatícios, tudo até a data de vencimento do contrato ou a sua locação para terceiros, valendo o que ocorrer em primeiro lugar. Eventuais bens deixados pelo **LOCATÁRIO** no imóvel serão entregues a instituição beneficente.

34. O **LOCATÁRIO** obriga-se a comunicar o **LOCADOR**, seu procuradora e os **FIADORES**, em caso de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, (Art. 12, caput da Lei 8.245/91), para que possam ser realizadas as alterações contratuais pertinentes, sob pena de não o fazendo continuar integralmente a ser o devedor principal de todas as obrigações contratuais e legais, até a data em que houver o comunicado formal e, ainda, arcar com a multa pactuada por infração contratual.

DO SEGURO

35. O **LOCADOR** contratará o seguro contra incêndio e deverá ser ressarcido pelo **LOCATÁRIO** que se obriga a pagar juntamente com o aluguel a cada 12 (doze) meses, o prêmio do seguro contra incêndio e coberturas acessórias como: raio, fumaça e perda de aluguel, conforme estabelecidas a seguir:

35.1. O seguro será feito em companhia idônea e a primeiro risco absoluto, durante todo prazo de locação.O valor inicial da importância segurada contra incêndio e coberturas acessórias como: raio, fumaça e perda de aluguel deve ser equivalente ao custo de reposição do imóvel, calculado inicialmente como **R$ 329.751,92 (trezentos e vinte e nove mil, setecentos e cinquenta e um reais e noventa e dois centavos)**, base de **11/2023,** sendo este valor reajustado anualmente em função da variação percentual do índice setorial da construção civil (CUB-SP) SINDUSCON, na eventualidade do descumprimento dessa obrigação o **LOCADOR** poderá optar pela rescisão contratual ou por proceder à contratação do seguro e cobrar de imediato do **LOCATÁRIO** ou de seus **FIADORES** as despesas havidas.

DS Rubrica DS
DocuSigned by
Assinado por: MARIO CELSO BOTION:01
ICP Brasil

DocuSign Envelope ID: D81ADC3B-13F9-4ECC-8D09-8E95172D746D

35.2. O Beneficiário do seguro será o **LOCADOR** ou o seu sucessor de direito neste imóvel devendo esta condição figurar na respectiva apólice.

35.3. Na hipótese de imóvel em condomínio, o **LOCATÁRIO** deverá pagar o seguro contra incêndio da área comum cobrada no condomínio.

36. Por ocasião da desocupação do imóvel locado deverá o **LOCATÁRIO** avisar previamente o **LOCADOR**, com a antecedência mínima de 12 (doze) dias úteis, para que desta forma possa ser agendada vistoria de saída do imóvel cuja data será apontada ao **LOCATÁRIO** e ou **FIADORES** e à qual estes se obrigam a comparecer, sob pena de em caso de ausência aceitarem o resultado do Laudo de Vistoria de Saída que irá aferir a necessidade de eventuais reparos de responsabilidade do **LOCATÁRIO** e dos **FIADORES**., deverá também o **LOCATÁRIO** apresentar os comprovantes de quitação de água, luz, condomínio e outras despesas diretas de consumo devidamente quitadas, respondendo solidariamente os **FIADORES** pelo acerto de tais verbas, bem como por todas aquelas necessárias à reparação de eventuais danos causados no imóvel, de modo a restituí-lo no mesmo e exato estado documentado no **LAUDO DE VISTORIA ON LINE** realizado no início da locação. Caso o **LOCATÁRIO** não realize tal reparação ficará o **LOCADOR** autorizado a fazê-lo e cobrar os valores despendidos ou orçados diretamente do **LOCATÁRIO** e/ou dos **FIADORES** mediante ação judicial, independentemente de realização de prova pericial dos referidos danos, visto que eventual perícia gera notória demora e elevado custo em sua realização, impedindo nova locação do imóvel e aumentando os prejuízos do **LOCADOR**, motivo pelo qual estipulam as partes que valerão como provas para todos os fins e efeitos de direito: (i) o **LAUDO DE VISTORIA INICIAL ON LINE** laudo de vistoria inicial e seu confronto com o laudo de vistoria final que também será acessível ON LINE e respectivas imagens/fotografias do imóvel no início e no final da locação que permanecerão ON LINE, mesmo que este não seja assinado pelo **LOCATÁRIO** e/ou pelos **FIADORES**, (ii) a prova testemunhal a ser produzida e (iii) os respectivos orçamentos dos reparos necessários.

37. O LOCATÁRIO ou quem este o autorize a representá-lo na vistoria de saída poderá assinar digitalmente o laudo de vistoria de saída.

38. O **LOCATÁRIO** e **FIADORES** outorgam-se mutuamente, de maneira irretratável e irrevogável, poderes para receber citação, notificação ou interpelação, requerer purgação da mora, entabular acordos, transigir e concordar com desistência, de modo que a efetivação da diligência na pessoa de qualquer um deles abrangerá os demais, independentemente de outras formalidades legais, ficando completo o quadro citatório

39. No caso de ajuizamento de qualquer tipo de ação resultante da presente locação, as citações, intimações ou notificações, poderão ser feitas por via postal, através de carta com AR (Aviso de Recebimento) ou em se tratando de pessoa jurídica, mediante mensagem eletrônica, conforme o disposto no artigo 58, inciso IV da Lei 8.245/91, presumindo-se efetivadas pela entrega nos endereços indicados neste contrato, a qualquer pessoa que ali se encontra, mesmo que não se entreguem pessoalmente aos destinatários.

40. O **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO** obrigam-se, por si, seus herdeiros e sucessores, ao fiel cumprimento deste contrato.

40.1. LOCATÁRIO e **FIADORES** obrigam-se a comunicar por escrito e formalmente ao **LOCADOR** quaisquer alterações em seus estados civis e/ou endereços, sendo que, caso não o façam, presumir-se-ão entregues quaisquer comunicados enviados aos endereços indicados neste contrato.

DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

41. O **LOCATÁRIO** terá preferência para a aquisição do imóvel, caso o **LOCADOR** pretenda vendê-lo ou prometê-lo à venda. Nesta hipótese, o **LOCADOR** notificará o **LOCATÁRIO** dando-lhe conhecimento da oferta recebida e concedendo-lhe o prazo de 30 (trinta) dias para exercer o direito de preferência aqui tratado.

41.1. Desistindo o **LOCATÁRIO** de seu direito de preferência, para aquisição do imóvel, deverá permitir que os interessados o visitem, podendo, entretanto, fixar um horário para cada qual, não inferior a uma (01) hora, entre 8:00 e 18:00horas, de Segunda a Sexta-feira.

41.2. Fica convencionado que caso o **LOCADOR** venda o imóvel objeto desta locação ao **LOCATÁRIO**, a empresa intermediadora da presente locação, **FRIAS NETO CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ no **05.390.236/000103** e sob CRECI no. 18.650J, deverá receber a comissão de venda, desde já fixada no percentual de 6% (seis por cento) sobre o valor de venda, em decorrência da aproximação útil entre as partes.

41.3. O **LOCATÁRIO** não terá direito de preferência nem qualquer direito de indenização caso o **LOCADOR** venha a perder a propriedade do imóvel locado em razão de execução de garantia fiduciária incidente sobre referido imóvel.

42. Tudo o que for devido em razão do pactuado neste contrato e que não comporte o processo executivo será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer hipótese, o pagamento dos honorários advocatícios, custas processuais e demais cominações de direito.

43. O **LOCATÁRIO** e seus **FIADORES** assumem expressamente a responsabilidade civil e criminal pela legitimidade de suas assinaturas e dos documentos que apresentaram juntamente com suas fichas cadastrais.

44. Os contratantes declaram expressamente que o presente contrato de locação é de natureza consensual e que as cláusulas foram negociadas livremente, afastando-se do contrato de adesão, sendo inteiramente regulado pela

DS Rubrica DS
DocuSigned by
Assinado por: MARIO CELSO BOTION:01
ICP Brasil

DocuSign Envelope ID: D81ADC3B-13F9-4ECC-8D09-8E95172D746D

Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991.

45. Conforme lhes permite o artigo 190 do Código de Processo Civil, as partes ajustam que, em caso de Ação de Despejo por Falta de Pagamento, **NÃO SERÁ REALIZADA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO**, ou seja, ajuizada a Ação de Despejo por Falta de Pagamento será imediatamente realizada a citação, assegurando-se a ampla defesa, dadas as possibilidades de no prazo de 15 (quinze) dias haver a purgação da mora ou oferecimento de defesa, tudo visando a celeridade processual e efetividade da tutela jurisdicional, visto que a mora do **LOCATÁRIO** gera evidentes e notórios prejuízos tanto ao **LOCADOR** que depende do recebimento dos aluguéis para prover sua subsistência, como aos **FIADORES** que são solidariamente responsáveis, devendo, assim, ser a mora a todo custo abreviada, motivo pelo qual, em verdade, qualquer medida de conciliação pode e deve se realizar diretamente entre as partes e/ou seus patronos, não podendo servir a longa pauta de audiências do Poder Judiciário e/ou CEJUSC como meio de procrastinação processual ao cumprimento da principal obrigação contratual e legal do **LOCATÁRIO** (Artigo 23, inciso I, Lei Federal nº 8.245/91).

46. Para todas as questões resultantes deste contrato, será competente o **foro da Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo**, renunciando os contratantes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justos e contratados, celebram este contrato. **DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE PELAS PARTES, CONFORME MEDIDA PROVISÓRIA 2200-2, DE 24 DE AGOSTO DE 2001, ARTIGO 10 E PARÁGRAFOS 1º E 2º.**

Piracicaba, 23 de Agosto de 2024.

[redacted]
Locatário
Consorcio Interm das Bacias Hid Rios Pi, Ca, Jun Consorc Pcj

DocuSigned by:
F831DE8B48C3492...
Locador
Antonio Carlos Fischer

Assinado por:
057FAC82D359453...
Locador
Heitor José Fischer Neto

DocuSigned by:
Ivan Hermann Fischer
C5D3244D98C44AC...
Locador
Ivan Herman Fischer

Assinado por:
Ana Caroline Andryjak
78452E57D175417...
Testemunha
Ana Caroline Andryjak
RG: [redacted]

Assinado por:
Kely Jaqueline Rosa dos Santos
67F5C42C63684DA...
Testemunha
Kely Jaqueline Rosa dos Santos
RG: [redacted]

DS
Rubrica
DS
DocuSigned by
Assinado por: MARIO CELSO BOTION.01
ICP Brasil

CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DAS BACIAS HIDROGRÁFICAS DOS RIOS PIRACICABA, CAPIVARI E JUNDIAÍ.

CNPJ Nº 56.983.505/0001-78

Aditivos e Contratos

ADITIVO DE CONTRATO Nº 21/2021. COLETA DE PREÇOS Nº 43/2021. LOCADOR: ANTONIO CARLOS FISCHER, CPF nº [redacted] IVAN HERMAN FISCHER, CPF nº. [redacted] e HEITOR JOSE FISCHER NETO, CPF nº. [redacted]. Objeto: LOCAÇÃO DE SALA - EDIFÍCIO PRIMUS CENTER - PIRACICABA. Valor: R$ 15.600,00. Data: 23/08/2024. ADITIVO 01_2024. CONTRATO Nº 10/2023 (COLETA DE PREÇOS 68/2023). CONTRATADA: L. C. LIMPEZA E CUIDADOS LTDA., CNPJ nº 41.791.478/0001-64, Objeto: Prestação de serviços de limpeza e faxina. Valor: R$ 50.400,00. Data: 27/08/2024. João C.F. Lopes-Coord. Adm.

AGÊNCIA REGULADORA DOS SERVIÇOS DE SANEAMENTO DAS BACIAS DOS RIOS PIRACICABA, CAPIVARI E JUNDIAÍ - ARES-PCJ

CNPJ nº 13.750.681/0001-57

Extrato de Contratos e Aditivos

Contrato nº 10/2021 - Aditivo nº 03 - Pregão Presencial nº 01/2021 - Contratada: AGE - GESTÃO ECONÔMICA, FINANCEIRA E SERVIÇOS COMBINADOS LTDA ME - Objeto: apoio em análises econômicas de reajustes tarifários dos municípios vinculados à ARES-PCJ - Valor: R$540.920,52 - Prazo: 12 meses - Data: 30/08/2024. Contrato nº 11/2021 - Aditivo nº 03 - Pregão Presencial nº 03/2021 - Contratada: COLISEU ENGENHARIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA - Objeto: apoio técnico à Diretoria Executiva e aos Analistas de Fiscalização e Regulação da Área de Engenharia Ambiental da ARES-PCJ - Valor: R$156.281,04 - Prazo: 12 meses - Data: 03/09/2024; Carlos Roberto de Oliveira - Diretor Administrativo e Financeiro.