
MEMORANDO Nº 001 DE 16/04/2024
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

Assunto: **Locação de imóvel comercial para Abrigar Departamento Administrativo e Técnico do Consórcio PCJ**

Considerando que o Consórcio PCJ firmou um instrumento de comodato com a CPFL, que permite a utilização, por tempo indeterminado, do espaço denominado de “Centro de Referência em Gestão dos Recursos Hídricos”;

Considerando que há necessidade em realizar reformas estruturais nas três casas ocupadas, devido ao aparecimento de rachaduras e goteiras e que tal questão já conta com a aprovação do Conselho Diretor e Plenária da Entidade, num valor de R\$ 400.000,00;

Considerando que estamos em processo de contratação de empresa especializada para avaliação dos reais serviços de reforma a serem realizados, permitindo o pré-orçamento para constatação dos valores necessários das obras de reforma, sendo que tal processo poderá requerer entre 30 e 90 dias para concluir tal avaliação;

Considerando que há riscos aos funcionários como a presença de animais peçonhentos, animais aracnídeos, insetos e outros animais selvagens devido a baixa frequência de circulação de pessoas na utilização dos espaços, bem como ocorreu riscos de queda de árvores, entre dezembro de 2023 a fevereiro de 2024, além da intermitência de internet/ telefone/ energia elétrica e localização que dificulta a contratação de estagiários, entre outros motivos;

Considerando que está previsto um processo seletivo público que permitirá a ampliação da circulação de pessoas no espaço ocupado, bem como, após processo de avaliação dos imóveis em curso, poderá ser incrementado a utilização do local como “Centro de Referência” e outras atividades afins, que permitirão, também, ampliar a circulação de pessoas no local;

Considerando que conforme anteriormente mencionado, que ao final do processo de avaliação poderá ser reforçada a intensão de mater a utilização dessa área cedida em comodato pela CPFL, com a finalidade original de ser um "Centro de Referência em Gerenciamento dos Recursos Hídricos", inclusive, pelo fato de na atualidade a área já contar com laboratório didático para o incentivo do uso racional da água, energia elétrica e destinação de resíduos sólidos, apto a visitação, denominado " Casa mais Sustentável";

Considerando que uma situação não exclui a outra, ou seja, que desde de 2005 a área em questão vem abrigando o "Centro de Referencia", e que posteriormente acolheu, também, as equipes técnica e administrativa da Secretaria Execultiva do Consócio PCJ, podendo a qualquer momento, por decisão da Diretoria, retornar a sua função original de "Centro de Referência", sem a necessidade de abrigar toda a equipe técnica e administrativa da Secretaria Executiva da Entidade;

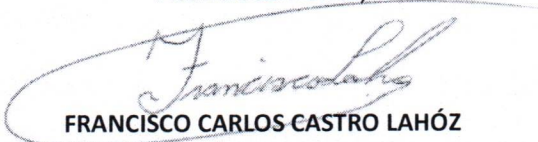
Considerando o fato da equipe técnica e admisnitrativa ser transferida para outro local pelos motivos anteriormente apresentados não impede que o local permaneça com as funções originais de "Centro de Referência", e que após sua reforma eventualmente concluída, que seja realizada uma avaliação pela Entidade sobre a real ocupação desse espaço, podendo a mesma ser ampliada em atividades, contando inclusive com apoio de novas parcerias e contratações externas;

Resolve:

Solicitar providências ao Departamento Administrativo e Jurídico do Consórcio PCJ no sentido de viabilizar a locação de imóvel comercial cuja estrutura, incluindo metragem, vagas e outras condições pertinentes; atendam às necessidades da entidade, colaboradores e prevendo os futuros fucionários em processo seletivo em curso.

Permaneço à disposição para esclarecimentos.

Atenciosamente,


FRANCISCO CARLOS CASTRO LAHÓZ
SECRETÁRIO EXECUTIVO
CONSÓRCIO PCJ

Americana, 03 de abril de 2024.

Ofício SE 005/2024.

Assunto: Disponibilidade de imóvel vago para estabelecimento da Sede do Consórcio Intermunicipal das Bacias dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiaí (Consórcio PCJ).

Senhor Prefeito,

Com cordiais saudações, levo ao conhecimento de V. Ex.^a que o Consórcio PCJ necessitará, temporariamente ou permanentemente, buscar um novo espaço para alocar os seus colaboradores e seus demais ativos diante de uma reforma estrutural emergente no campus sede de nossa Associação.

O referido imóvel, cedido pela CPFL, localiza-se em área rural, é originário da década de 50 e, além das questões estruturais, há preocupações com a segurança dos colaboradores. Independentemente dos riscos aqui citados, a reforma exigirá a realocação dos colaboradores e readequação de estrutura para o pleno desenvolvimento de nossas atividades.

Nesse sentido:

SOLICITO a V. Ex.^a, nos termos do artigo 74, inciso V, § 5, inciso II da Lei Federal de Licitações e Contratos Administrativos, cumpridas as formalidades regimentais, para que, gentilmente, nos encaminhe as seguintes informações a esta Entidade:

1. Há imóveis públicos de propriedade da Prefeitura de Americana vagos e, disponíveis que possa servir de sede do Consórcio PCJ? Disponibilizar as opções, caso existam.
2. Em caso positivo, a cessão de uso (ou outro instrumento legal) seria à título gratuito ou oneroso e, por quanto tempo/período?

As características necessárias mínimas do imóvel são: 200 m², suficientes para abrigar a equipe de 20 colaboradores, com estacionamento (para no mínimo 6 veículos), banheiros (mínimo 4), copa e cozinha (para refeições), espaço de reuniões, sala para servidor, acesso fácil para contratação de serviços desta natureza, local de fácil acesso, sem escadas (ou com elevador), apto para instalação de ar-condicionado,



Justifico, que o Consórcio Intermunicipal das Bacias dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiaí, tem suas atividades voltadas essencialmente à recuperação dos mananciais de sua área de abrangência. Fundado em 13 de outubro de 1989, o Consórcio PCJ é composto por 41 municípios e 23 empresas públicas e privadas. Sua missão é promover a integração regional, a conscientização ambiental e fomentar ações de preservação e recuperação dos recursos hídricos das bacias dos rios Piracicaba, Capivari e Jundiaí. Para isso a entidade arrecada e aplica recursos financeiros em programas ambientais, de acordo com seu Plano de Atuação.

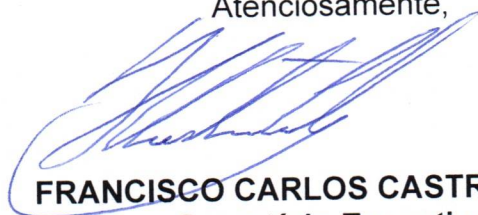
Ressalto, porém, que o Consórcio PCJ utiliza atualmente um imóvel cedido mediante um comodato com a CPFL, sendo que, a qualquer momento pode ser requerido pela empresa a devolução do imóvel, colocando a entidade em situação de instabilidade.

Nesta senda, seria uma contribuição inestimável que o Sr. Prefeito Francisco Antônio Sardelli disponibilizasse um imóvel à instituição para que ela pudesse estabelecer sua sede.

Sendo o que se nos oferece para o momento, subscrevemo-nos, com os protestos de elevada estima e distinta consideração.

O ofício/resposta deverá ser remetido para o e-mail: agua@agua.org.br.

Atenciosamente,

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Francisco Castro", is written over a circular stamp.

FRANCISCO CARLOS CASTRO LAHÓZ
Secretário Executivo
Consórcio PCJ

Ao Senhor
Francisco Antonio Sardelli
Prefeito do Município de
AMERICANA – SP

PROPOSTA ORÇAMENTÁRIA
CONSÓRCIO PCJ

Americana, 04 de Abril de 2024

Prezado (a) Locatário (a),

O Consórcio PCJ manifesta por meio desta o interesse na locação de 3 (três) salas comerciais (salas 51, 53 e 55) contidas no Edifício "Business Tower Offices", localizado na Av. Nossa Sra. de Fátima, Vila Israel, Americana/SP.

Neste sentido, após as devidas ponderações orçamentárias e estruturais, propõe-se o pagamento total de **R\$ 11.807,00 (Onze mil e oitocentos e sete reais)** por locação mensal, já considerados o pagamento de condomínio e IPTU, conforme tabela abaixo:

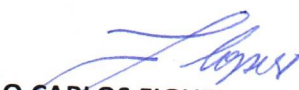
Or.	SALAS	M2	LOCAÇÃO	CONDOMÍNIO	IPTU	TOTAL MENSAL
1	Sala 51	77	R\$ 3.337,60	R\$ 870,00	R\$ 138,00	R\$ 4.345,60
2	Sala 53	50	R\$ 2.239,40	R\$ 590,00	R\$ 112,00	R\$ 2.941,40
3	Sala 55	80	R\$ 3.462,90	R\$ 906,00	R\$ 151,00	R\$ 4.519,90
TOTAIS		207	R\$ 9.039,90	R\$ 2.366,00	R\$ 401,00	R\$ 11.806,90

Será necessário também:

1. **Carência de 90 dias** para adequação bem como mudança e instalação de mobiliários; e
2. Considerando o aspecto atual das salas, solicitamos que as mesmas sejam entregues nas seguintes condições: a. salas devidamente pintadas; b. limpeza e manutenção do carpete atual bem como a retirada dos itens do local; e d. limpeza das salas. O Consórcio compromete-se a entregá-las no mesmo estado de conservação como de praxe.

Na expectativa de obter uma negociação favorável para ambas as partes, permaneço à disposição e aguardamos retorno para tratativas.

Atenciosamente,


JOÃO CARLOS FIGUEIREDO LOPES
ENCARREGADO ADMINISTRATIVO
CONSÓRCIO PCJ

RELATÓRIO DE PREÇOS

Processo nº 063/2024 – Coleta nº 026/2024

Objeto: Locação de imóvel comercial para abrigar Departamentos Administrativo e Técnico do Consórcio PCI.

Após a visita em vários imóveis comerciais, o corpo de empregados aprovou o imóvel localizado no edifício “Business Tower Offices”, localizado na Av. Nossa Sra. de Fátima, parte privilegiada da cidade, sendo próximo à Av. da Saudade e com fácil acesso às rodovias Anhanguera e Rodovia Luiz de Queiroz SP-304, conforme link: <<https://www.arbix.com.br/alugar/Americana/Comercial/Sala-Comercial-em-Condominio/Vila-Israel/6942>> , junto a empresa **Sistema Imóveis Administradora e Consultoria Ltda** com CNPJ nº **45.753.589/0001-37**:

Tabela 1 – Discriminativo de Valores por Montante Contratual

Despesas/ Meses	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	TOTAL CARÊNCIA MAIS 12 MESES
Locação	R\$ -	R\$ 10.400,00	R\$ 10.400,00	R\$ 10.400,00	R\$ 10.400,00	R\$ 10.400,00	R\$ 12.400,00	R\$ 12.400,00	R\$ 12.400,00	R\$ 12.400,00	R\$ 12.400,00	R\$ 12.400,00	R\$ 126.400,00
Condomínio	R\$ 2.366,00	R\$ 2.366,00	R\$ 2.366,00	R\$ 2.366,00	R\$ 2.366,00	R\$ 2.366,00	R\$ 2.366,00	R\$ 2.366,00	R\$ 2.366,00	R\$ 2.366,00	R\$ 2.366,00	R\$ 2.366,00	R\$ 28.392,00
IPTU	R\$ 401,00	R\$ 401,00	R\$ 401,00	R\$ 401,00	R\$ 401,00	R\$ 401,00	R\$ 401,00	R\$ 401,00	R\$ 401,00	R\$ 401,00	R\$ 401,00	R\$ 401,00	R\$ 4.812,00
Total	R\$ 2.767,00	R\$ 13.167,00	R\$ 13.167,00	R\$ 13.167,00	R\$ 13.167,00	R\$ 13.167,00	R\$ 15.167,00	R\$ 15.167,00	R\$ 15.167,00	R\$ 15.167,00	R\$ 15.167,00	R\$ 15.167,00	R\$ 159.604,00

Tabela 2 – Discriminativo de Valores por Salas Comerciais

Or.	SALAS	M ²	LOCAÇÃO	CONDOMÍNIO	IPTU	TOTAL MENSAL
1	Sala 51	87	R\$ 4.500,00	R\$ 870,00	R\$ 138,00	R\$ 5.508,00
2	Sala 53	59	R\$ 3.400,00	R\$ 590,00	R\$ 112,00	R\$ 4.102,00
3	Sala 55	90	R\$ 4.500,00	R\$ 906,00	R\$ 151,00	R\$ 5.557,00
TOTAIS		237	R\$ 12.400,00	R\$ 2.366,00	R\$ 401,00	R\$ 15.167,00

Na negociação ficou acordada as seguintes condições:

- (1) O início do contrato será a partir do dia 02/05/2024;
- (2) O contrato constará uma carência de 30 dias sem o pagamento da locação e com o pagamento do Condomínio e IPTU;
- (3) O contrato constará nos cinco primeiros meses, excetuada a carência de 30 dias, uma bonificação no valor de R\$ 2.000,00, entre Junho a Outubro de 2024;
- (4) As salas serão entregues com os pontos de ar-condicionado no teto tampados, devidamente pintadas, a manutenção e limpeza dos carpetes; e
- (5) As salas dispõem de duas vagas de garagem não demarcadas cada, logo, 6 vagas de garagem.

Americana, 22 de abril de 2024.



JOÃO CARLOS FIGUEIREDO LOPES

Encarregado Administrativo

Agente de Contratação

CONSÓRCIO PCJ

MEMORANDO RESERVA ORÇAMENTÁRIA ADMINISTRATIVO – ROA 14/2024

Data: 23 de abril de 2024

Objeto: Locação de imóvel comercial para abrigar Departamentos Administrativo e Técnico do Consórcio PCJ

Processo nº 063/2024 – Coleta nº 026/2024

Empresa: Sistema Imóveis Administradora e Consultoria Ltda

Valor: R\$ 126.400,00 (cento e vinte e seis mil e quatrocentos reais)

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



SILMARA SANTOS NONATO
Coordenadora Financeira
Consórcio PCJ



CONTRATO DE LOCAÇÃO **QUADRO RESUMO**

(01) LOCADOR(A): BUSINESS TOWER 1 - EMPREENDIMENTOS E PLANEJAMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº. 14.041.960/0001-04, estabelecida na Rua Padre Epifânio Estevam, 151, sala 01, Centro, 13.465-250, Americana - SP representada por JOSÉ RICARDO DUARTE FORTUNATO, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº. [REDACTED] inscrito no CPF/MF sob nº. [REDACTED] residente na [REDACTED] Americana, SP.

(02) LOCATÁRIO(A): CONSORCIO INTERMUNICIPAL DAS BACIAS HIDROGRÁFICAS DOS RIOS PIRACICABA, CAPIVARI E JUNDIAÍ, inscrita no CNPJ sob o nº. 56.983.505/0001-78, estabelecida na Avenida São Jerônimo, 3100, Morada do Sol, 13.470-310, Americana - SP adiante assinado.

(03) GARANTIA: PORTO SEGURO CAPITALIZAÇÃO S.A

(04) IMÓVEL: Situado na Avenida Nossa Senhora de Fátima, 240, Business Tower Offices, Sala - Unidades 51, 53,55, Vila Israel - CEP: 13.478-540 Americana-SP

(05) FINALIDADE: Comercial

(06) PRAZO: 12 MESES INÍCIO: 02/05/2024 TÉRMINO: 01/05/2025.

(07) VALOR DO ALUGUEL MENSAL INICIAL: R\$ 12.400,00 (doze mil e quatrocentos reais)

(08) ÚLTIMO DIA PARA PAGAMENTO SEM ACRÉSCIMO: 14 (quatorze) DE CADA MÊS VENCIDO.

(09) PAGAMENTO: ATRAVÉS DE BOLETOS BANCÁRIOS, EMITIDOS PELA BENEFICIÁRIA/ADMINISTRADORA SISTEMA IMÓVEIS ADMINISTRADORA E CONSULTORIA LTDA, INSCRITA NO CNPJ SOB Nº 45.753.589/0001-37, CUJA AUTENTICAÇÃO DA AGÊNCIA RECEBEDORA SERVIRÁ DE COMPROVANTE DE PAGAMENTO.

(10) ACRÉSCIMOS EM DECORRÊNCIA DE PAGAMENTO COM ATRASO:
MULTA DE 20,00% (vinte por cento) + 1% ao mês + correção monetária.

(11) REAJUSTE DE ALUGUEL: Índice: IGPM - ANUAL.
Período de variação: 12 meses.
Mês do reajuste: maio.

(12) MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL: 03 (TRÊS) VEZES O VALOR DO ALUGUEL VIGENTE NA ÉPOCA DA INFRAÇÃO.

(13) OBSERVAÇÕES: NADA CONSTA

N.B.: Os signatários ao final assinados, qualificados como LOCADOR(A), LOCATÁRIO(A) e GARANTIA nos campos (01), (02) e (03) deste quadro resumo, têm entre si, certo e ajustado na forma de direito, a locação do IMÓVEL descrito no campo (04), a sua finalidade - campo (05), PRAZO, início e término - campo (06), VALOR DO ALUGUEL - campo (07), ÚLTIMO DIA PARA PAGAMENTO SEM ACRÉSCIMOS - campo (08), LOCAL DE PAGAMENTO - campo (09), ACRÉSCIMOS EM DECORRÊNCIA DE PAGAMENTO COM

ATRASO - campo (10), REAJUSTE DE ALUGUEL; índice, período e meses de variação - campo (11), MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL - campo (12) e outras cláusulas e OBSERVAÇÕES - campo (13).

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL 3184-0-10

Os signatários do presente instrumento particular de contrato de locação, de um lado como "LOCADOR(A)", campo (1), de outro lado como "LOCATÁRIO(A)", campo (2), e como "GARANTIA" e principais devedores solidariamente com o(a) "LOCATÁRIO(A)", campo (3), do QUADRO RESUMO, têm entre si, justos e contratados, a locação do IMÓVEL, campo (4), mediante as cláusulas e condições seguintes:

1ª) O(A) "LOCADOR(A)" loca ao(a) "LOCATÁRIO(A)" o IMÓVEL, campo (4), pelo prazo certo e ajustado, campo (6), data em que o(a) "LOCATÁRIO(A)" deverá entregar o imóvel completamente desocupado de coisas e pessoas.

2ª) O aluguel mensal no valor estipulado no campo (7), deverá ser pago pelo(a) "LOCATÁRIO(A)" a(o) "LOCADOR(A)", até o dia estipulado no campo (8), sob pena de incorrer após essa data nos acréscimos determinados no campo (10), devendo ser o aluguel reajustado automaticamente, de acordo com o período de variação e índice de reajuste no campo (11), mediante recibo. Por conveniência e facilidade das partes os pagamentos serão efetuados através de boletos da rede bancária, cuja emissão fica desde já autorizado pelo(a) "LOCATÁRIO(A)", autorizando inclusive o lançamento dos respectivos custos juntamente com o aluguel. Se porventura o (a) "LOCATÁRIO(A)" não receber o boleto bancário, deverá obrigatoriamente, retirar a segunda via disponível no site www.arbix.com.br, sob pena de constituição em mora.

Parágrafo primeiro. Caso o(a) "LOCATÁRIO(A)" venha a pagar o aluguel após a data designada no campo (8) sofrerá os acréscimos determinados no campo (10), consistente de multa de 20% (vinte por cento), mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, ficando ainda estabelecido que, se o atraso for superior a 5 (cinco) dias corridos, a cobrança do aluguel será encaminhada ao Departamento Jurídico para cobrança extrajudicial, sujeitando-se, ainda, ao pagamento de honorários advocatícios de cobrança de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, nos termos do art. 389 do Código Civil e da cláusula 21ª deste instrumento.

Parágrafo segundo: O aluguel será reajustado monetariamente pelo índice IGP-M/FGV ou IPCA-E, a critério do(a) LOCADOR(A), outro índice que vier a substituí-lo, a cada 12 (doze) meses do início deste contrato. No caso de renovação do contrato, o reajuste também será aplicado a cada 12 (doze) meses, a contar da data do reajuste anteriormente realizado.

Parágrafo terceiro: As correções monetárias mencionadas anteriormente, levarão em conta apenas as variações mensais positivas, excluído eventuais variações negativas.

3ª) Se ocorrer prorrogação por tempo indeterminado, o aluguel mensal será automaticamente reajustado na mesma proporção da variação do índice de cada período, até final entrega das chaves, devendo os reajustes ocorrer nos meses constantes do campo (11).

4ª) O atraso no pagamento de UM mês de aluguel será motivo suficiente para o(a) "LOCADOR(A)"

rescindir o contrato de locação e ingressar com a competente ação judicial, ficando ainda o(a) "LOCATÁRIO(A)" obrigado(a) ao pagamento das despesas que der causa.

Parágrafo único: O(A) LOCATÁRIO(A) declara ter ciência que o atraso no pagamento dos aluguéis e encargos por mais de 60 (sessenta) dias possibilitará o registro de seus nomes no SERVIÇO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO - SPC, e na Centralização de Serviços dos Bancos S/A - SERASA, até que seja efetuada a quitação da inadimplência. Em decorrência disso, aqueles ficam obrigados, durante a vigência da locação, a comunicar, de forma prévia e expressa, via correspondência com protocolo, toda e qualquer alteração de seus endereços e demais dados pessoais.

5ª) O(A) "LOCATÁRIO(A)" se obriga ao pagamento do imposto predial relativo ao prédio locado e respectivo terreno, bem como ao pagamento dos demais impostos e taxas municipais na forma e condições que estiver sendo cobrado pelos órgãos públicos competentes. Todos esses tributos e eventuais despesas deverão ser liquidadas pontualmente, sob pena de responder pelos eventuais acréscimos e multas.

Parágrafo primeiro: O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga a transferir junto aos órgãos competentes para o seu nome as respectivas contas incidentes sobre o imóvel, tais como, água (DAE), energia (CPFL), no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do início da locação, devendo fornecer, se for o caso, à ADMINISTRADORA todos os documentos necessários para o referido fim, sob pena de multa mensal de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel vigente, enquanto permanecer o descumprimento desta; bem como, de infração contratual passível da rescisão da locação.

Parágrafo segundo: Eventual pagamento de fundo de reserva pelo(a) "LOCATÁRIO(A)" será reembolsado e ou compensado em seu favor, desde que apresentados à Administradora, os comprovantes até 90 (noventa) dias contados de seu efetivo desembolso, sob pena de ficar caracterizado a renúncia voluntária e definitiva deste direito. Fundo de Reserva que tenha utilização para fins de despesas ordinárias é de responsabilidade do(a)"LOCATÁRIO(A)".

6ª) O não pagamento dos tributos, taxas, condomínios e encargos de que trata a cláusula 5ª, constituirá infração contratual autorizadora da rescisão deste contrato.

7ª) O imóvel descrito no campo (4), deverá ter o fim específico do campo (5) não podendo ser alterada a sua finalidade.

8ª) O(A) "LOCATÁRIO(A)" não poderá sublocar, ceder, transferir ou emprestar o imóvel locado, quer no todo ou em parte, durante todo o prazo de locação, que terminará com a efetiva e real entrega das chaves, e muito menos transferir a terceiros o presente contrato sob pena de cometer esbulho possessório e sujeitar-se à multa contratual do campo (12), além de responder pelos danos que der causa.

9ª) Quaisquer benfeitorias, construções e melhoramentos, sejam necessárias, úteis ou voluptuárias acrescidas pelo(a) "LOCATÁRIO(A)" ao imóvel, deverão ser realizados apenas com o consentimento do(a) "LOCADOR(A)", se considerarem nele incorporadas, sem que caiba ao mesmo direito de retenção, bem como qualquer indenização ou compensação.

10ª) O(A) "LOCATÁRIO(A)" está obrigado a manter o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, ficando responsável também pela sua conservação e pelo atendimento de todas as intimações ou exigências dos Poderes Públicos a que der causa, ainda quando feitas ou exigidas em nome do(a) "LOCADOR(A)". Fica outrossim, o(a) "LOCATÁRIO(A)" responsável por todos os danos que der causa ao imóvel se obrigando a repará-los e entregar ao(a) "LOCADOR(A)" ao término deste contrato em perfeitas condições tal como recebeu neste ato.

11ª) Somente as obras que importem na segurança estrutural do imóvel serão executadas pelo(a) "LOCADOR(A)". Todas as demais, especialmente as referentes a conservação dos aparelhos sanitários, elétricos, hidráulicos, trincos e fechaduras, desobstrução de esgotos, janelas, pinturas, e quaisquer outras por mínimas que sejam serão feitas pelo(a) "LOCATÁRIO(A)", inclusive nas áreas comuns na sua devida proporção condominial.

12ª) Qualquer reclamação, solicitação ou pretensão do(a) "LOCATÁRIO(A)" com referência ao imóvel locado, deverá ser encaminhado por escrito a "ADMINISTRADORA". Da mesma maneira, deve proceder no caso de ocorrência e avaria grave na estrutura ou instalações do imóvel, sob pena de responder por perdas e danos.

13ª) Por si ou através da "ADMINISTRADORA", o(a) "LOCADOR(A)" poderá, no horário comercial, vistoriar o imóvel sempre que entender necessário desde que agendado previamente.

14ª) Constatado pelo(a) "LOCADOR(A)", no curso da locação, mau uso ou a existência de danos no imóvel, mesmo que sejam de pequena monta, este(a) notificará o(a) "LOCATÁRIO(A)" para no prazo de 30 (trinta) dias proceder os reparos necessários, caracterizando-se o não cumprimento da NOTIFICAÇÃO como infração grave, passível de rescisão contratual.

Parágrafo único: Não cumprida pelo(a) "LOCATÁRIO(A)" a NOTIFICAÇÃO, o(a) "LOCADOR(A)", a seu critério, poderá executar os reparos através de pessoa ou empresa da sua livre escolha, ficando o(a) "LOCATÁRIO(A)" responsável pelo pagamento de todas as despesas verificadas, que deverão ser exigidas de imediato, sem prejuízo do direito de rescisão do contrato.

15ª) A fim de resguardar o imóvel de qualquer eventualidade decorrente da ausência do(a) "LOCATÁRIO(A)", e no intuito de defender sua integridade contra possíveis esbulhos ou depredadores, fica o "LOCADOR(A)" expressamente autorizado a ocupar o imóvel, independente de qualquer procedimento judicial prévio, ainda que seja necessário emprego de força para arrombar, desde que fique suficientemente comprovado o abandono do imóvel pelo(a) "LOCATÁRIO(A)".

16ª) O(a) "LOCATÁRIO(A)" declara estar ciente e se obriga a respeitar em todos os seus termos, como se aqui fora transcrito, a CONVENÇÃO CONDOMINIAL bem como o REGULAMENTO INTERNO do Edifício.

17ª) O(A) "LOCATÁRIO(A)" se obriga a cumprir as observações ou cláusulas se houver, constantes do campo (13).

18ª) Fica estipulada a MULTA, campo (12), na qual incorrerá a parte que infringir qualquer das cláusulas deste contrato, e seu pagamento não eximirá o infrator de ser compelido ao cumprimento da obrigação pendente. Em caso de rescisão antecipada pelo(a) "LOCATÁRIO(A)", a multa será

cobrada proporcionalmente, segundo o art. 4º da Lei n. 8.245/91.

19ª) Todo e qualquer débito decorrente deste contrato, inclusive a multa prevista na cláusula anterior campo (12) comportarão a sua cobrança através de Ação de Execução.

20ª) Se a cobrança de débitos do(a) "LOCATÁRIO(A)" tiver que ser efetuada extrajudicialmente através da interveniência de advogados do(a) "LOCADOR(A)" ou de quem este(a) indicar para a administração do imóvel, sobre o total devido incidirá honorários advocatícios de 10%; salvo se a cobrança se efetuar por via judicial, caso em que os honorários advocatícios serão de 20%, nos termos dos arts. 62 da Lei nº 8.245/1991 e 389 do Código Civil.

21ª) Em havendo necessidade de qualquer alteração contratual, a pedido do(a) "LOCATÁRIO(A)", atendendo aos seus interesses, estando o contrato em vigência ou por prazo indeterminado, será cobrado a título de despesas contratuais o valor de 50% do aluguel vigente a época.

Parágrafo único: Em se tratando de adendo contratual será cobrado o valor de 10% do aluguel vigente a época.

22ª) Por ocasião da desocupação do imóvel, o(a) "LOCATÁRIO(A)" deverá agendar previamente, com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência, uma vistoria para constatação do estado geral do imóvel, e em sendo verificados estragos, danos e má conservação, ficará o(a) "LOCATÁRIO(A)" obrigado a indenizar o(a) "LOCADOR(A)" pelos custos dos reparos havidos com materiais e serviços de mão de obra, ou os constantes de orçamentos a serem elaborados em número de 2 (dois) da livre escolha do(a) "LOCADOR(A)", ficando ainda responsáveis pelos aluguéis dos períodos em que o IMÓVEL ficar impossibilitado de uso em decorrência das eventuais reformas ou reparos.

Parágrafo primeiro: Quando por qualquer motivo ou circunstância, o(a) "LOCATÁRIO(A)" não comparecer no ato da realização da vistoria, e não justificar no prazo de 24 horas o motivo de sua ausência ou em comparecendo se recusar a assiná-la, fica o(a) "LOCADOR(A)" autorizado(a) a executar o necessário para reaver os prejuízos.

Parágrafo segundo: Constatado pelo vistoriador que o imóvel não está aprovado para desocupação, fica o(a) LOCATÁRIO(A) ciente de que a ADMINISTRADORA exigirá a cobrança de taxa de revistoria, a qual, fica, desde já, pactuada no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o aluguel vigente.

Parágrafo terceiro: Poderá o(a) "LOCADOR(A)" ingressar em juízo, caso os danos sejam de grande monta, promovendo medida acautelatória, com perícia técnica para a verificação do valor a ser indenizado, hipótese em que o(a) "LOCATÁRIO(A)" continuará a responder pelos aluguéis e seus encargos até a conclusão da perícia e imissão do(a) "LOCADOR(A)" na posse do imóvel vistoriado.

Parágrafo quarto: Obriga-se o(a) "LOCATÁRIO(A)" ato continuo da rescisão do contrato, a efetuar o desligamento das contas de energia e gás, apresentando os comprovantes deste procedimento, bem como comprovando a quitação dos seus débitos junto aos órgãos: CPFL, DAE e fornecedora de gás e administradora de condomínio.

23ª) Em caso de ser necessário o ajuizamento de ação para fazer cumprir as normas deste contrato, os contratantes concordam em que, tanto as notificações, quanto a ação principal, o aviso e a citação sejam

feitos através de carta registrada, desde que venha acompanhada de aviso de recebimento para os fins de direito, na forma do art. 58, inciso IV, da Lei Inquilinaria em vigor.

24ª) Havendo permissivo legal o reajustamento dos aluguéis passarão a ser automaticamente pela menor periodicidade permitida.

25ª) Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a trocar o segredo das fechaduras dos acessos principais do imóvel locado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a seu custo, garantindo assim, a sua segurança pessoal. Deve, ainda, no fim da locação, realizar a devolução das chaves na mesma quantidade e qualidade constantes da vistoria inicial.

26ª) Finda locação O(A) "LOCATÁRIO(A)" se obriga a pintar o imóvel, na sua cor original, constante no termo de vistoria, sob pena de não o fazendo, concordar que os serviços sejam executados pelo(a) "LOCADOR(A)" às suas expensas.

27ª) Fica fazendo parte integrante deste contrato o termo de vistoria anexo, rubricado pelas partes.

28ª) Obriga-se o locatário a contratar seguro contra o incêndio, vendaval, visando o prédio locado, e inclusive, cobertura por prejuízo no recebimento do aluguel decorrente do sinistro, figurando como beneficiário o locador.

Paragrafo primeiro: Fica estipulado o prazo de 05 (cinco) dias, após a assinatura do contrato, a apresentação da respectiva apólice do seguro contratado. Na ausência da apresentação da apólice, no prazo estipulado, a imobiliária poderá contratar seguro de sua livre escolha, lançando o seu custo anual ou mensal no boleto do aluguel, assegurando o imóvel e dando cumprindo a cláusula contratual, salvo no caso de imóvel cuja atividade e condições não se enquadre nas condições gerais de aceitação da seguradora.

Paragrafo segundo: A cobertura do seguro imobiliário é ativada de acordo com o pagamento da parcela mensal do seguro junto ao boleto do aluguel. O não pagamento desse boleto eximirá a seguradora de qualquer indenização, ficando na inteira responsabilidade do locatário eventual sinistro ocorrido no referido imóvel.

Paragrafo terceiro: Obriga-se o locatário a efetuar tempestivamente a renovação do seguro - ano a ano - enquanto durar a locação, sob pena de rescisão por infração contratual, sem prejuízo da sua responsabilidade por eventuais danos que o prédio locado vier a sofrer.

29ª) Após o vencimento do contrato de locação a desocupação ou devolução do imóvel deverá ser precedida de uma comunicação escrita com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena do(a) "LOCATÁRIO(A)" responder pelo aluguel deste período.

Parágrafo único: Fica o locatário expressamente ciente de que, não ocorrendo a total desocupação e a consequente devolução do imóvel no prazo constante nesta cláusula, perderá, o comunicado, sua eficácia, devendo, caso se interesse na desocupação após expirado o prazo, proceder nova prévia e expressa notificação, com antecedência de no mínimo 30 (trinta) dias, sob pena de aplicação das cominações contratuais e legais.

30ª) Caso o imóvel locado vier a ser adquirido pelo(a) "LOCATÁRIO(A)", a imobiliária terá direito a remuneração no valor de 6% (seis por cento), sobre o valor da venda, a título de comissão, a ser pago pelo(a) "LOCADOR(A)".

31ª) O(A) LOCATÁRIO(A) declara expresso consentimento que o(a) LOCADOR(A) irá coletar tratar e compartilhar os dados necessários ao cumprimento do contrato, nos termos do Art. 7º, inc. V da LGPD (Lei 13.709/2018), os dados necessários para cumprimento das obrigações legais, nos termos do Art. 7º, inc. II da LGPD, bem como os dados, se necessários para proteção ao crédito, conforme autorizado pelo Art. 7º, inc. V da LGPD.

Parágrafo único: Em caso de violações do presente contrato e/ou da legislação aplicável que resultem em penalidades ou despesas, as partes serão responsáveis pelos valores desembolsados na medida de sua responsabilidade no ato que tenha dado origem à referida violação, resguardado o direito de regresso da parte prejudicada em face da parte violadora.

32ª) Para garantir as obrigações assumidas neste contrato, o(a) LOCATÁRIO(a), por ser de seu interesse, dá neste ato, em Caução ao(à) LOCADOR(A), o(s) Título(s) de Capitalização no valor nominal de R\$ 121.633,20 (cento e vinte e um mil e seiscentos e trinta e três reais e vinte centavos) subscrito(s) pela Porto Seguro Capitalização S.A., representado pela ficha de cadastro n.º [REDACTED]

Parágrafo primeiro: e o(a) LOCATÁRIO(A) não observar quaisquer das cláusulas do presente contrato de locação, fica, desde já, o(a) LOCADOR(A) ou a Administradora que o represente, autorizado a resgatar o(s) Título(s) de capitalização, a qualquer momento, mesmo antes do prazo final de capitalização, respeitando a tabela de resgate, inclusive com a correção devida, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, a fim de que o valor do resgate quite eventual importância que lhe seja devida em razão de débitos oriundos deste contrato, respeitando os termos descritos nas condições gerais do título de capitalização.

Parágrafo segundo: a hipótese do(a) LOCATÁRIO(A) contestar o valor apresentado e ajuizar a competente ação cautelar de prestação de contas, correrão por conta do(a) mesmo(a) todas as despesas consequentes, inclusive custas e honorários advocatícios. Parágrafo terceiro: durante a vigência deste contrato de locação, o resgate do título de capitalização pelo LOCATÁRIO (A) somente poderá ocorrer com expressa anuência do (a) LOCADOR (A).

Parágrafo quarto: ao término do prazo de locação, desde que cumpridas pelo(a) LOCATÁRIO(A) todas as obrigações decorrentes deste contrato, inclusive, a desocupação do imóvel e entrega das chaves sem a existência de qualquer débito do (a) LOCATÁRIO (A) para com o LOCADOR (A), será liberado junto à Porto Seguro Capitalização S.A. a caução do(s) Título(s), apresentado(s). Para tanto, deverá ser apresentado documento rescisório da locação firmado pelos(as) LOCADOR(A) e LOCATÁRIO(A), com o reconhecimento de firma das assinaturas, bem como outros documentos requeridos pela Sociedade de Capitalização.

Parágrafo quinto: para efeito do cumprimento do disposto no parágrafo primeiro a autorização concedida ao (à) LOCADOR (A)/Administradora, para resgatar o título decorre da própria natureza jurídica desta modalidade de título de capitalização denominada



“instrumento de Garantia”, que visa assegurar o cumprimento de obrigações assumidas contratualmente perante terceiros, nos termos das Circulares SUSEP nº 569/2018 e 576/2018.

33ª) O (A) “LOCADOR (A)” concede ao (a) “LOCATÁRIO (A)” CARÊNCIA nos 30 (trinta) dias iniciais da vigência deste contrato, para que o (a) “LOCATÁRIO (A)” realize a adequação do imóvel locado para sua atividade comercial, portanto, contratando um arquiteto para projeto comercial, realizando a instalação de divisórias, mudança e instalação do servidor, estruturação de tomadas e equipamentos relacionados, iluminação, instalação de ar condicionado, criação de um espaço café e uma mini cozinha adaptada e ainda melhorias dos sanitários. O (A) “LOCADOR (A)” concede ainda, BONIFICAÇÃO no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), para os 05 (cinco) meses subsequentes a carência.

34ª) As partes convencionam que o(a) “LOCATÁRIO(A)” realizará o pagamento das despesas condominiais de sua responsabilidade junto ao boleto do aluguel, para posterior reembolso ao “LOCADOR(A)”.

35ª) O foro competente para dirimir quaisquer dúvidas e ações que tenham por objeto este contrato e tudo o que nele consta, é o da Comarca de Americana-SP, seja qual for o domicílio das partes, com exclusão e renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem as partes justas e contratadas, firmam o presente contrato, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores pelo fiel cumprimento deste contrato, perante as testemunhas abaixo.

Americana, 08 de maio de 2024

LOCADORA:

BUSINESS TOWER 1 - EMPREENDIMENTOS E PLANEJAMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
representada por **JOSÉ RICARDO DUARTE FORTUNATO**
CPF: [REDACTED]

LOCATÁRIO(A):

CONSORCIO INTERMUNICIPAL DAS BACIAS HIDROGRÁFICAS DOS RIOS PIRACICABA, CAPIVARI E JUNDIAÍ
representada por: **MARIO CELSO BOTION**
CPF: [REDACTED]

LUCIA CASSANDRA BERALDO LEAL

testemunha

RG [REDACTED]

CPF [REDACTED]

Heloisa Selivan Nonose

testemunha

RG [REDACTED]

CPF [REDACTED]