



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Companhia Estadual de Águas e Esgotos do Rio de Janeiro
Diretoria Jurídica

CONTRATO Nº 056/2023

Contrato CEDAE nº 056/2023 (DDC) de Locação não residencial de imóvel urbano que entre si celebram a COMPANHIA ESTADUAL DE ÁGUAS E ESGOTOS (CEDAE) e o Sr. JUAREZ DOFINI.

Pelo presente instrumento particular, as partes adiante qualificadas como:

LOCADOR(A): JUAREZ DOFINI, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da carteira de Identidade nº 07238415-9, expedida pelo IFP/RJ e CPF nº 016.416.907-55, residente e domiciliado na Rua Gonçalves Vieira, 237, Centro, Porciúncula/RJ, CEP: 28390-000, doravante denominado simplesmente **LOCADOR(A)**.

LOCATÁRIA: A COMPANHIA ESTADUAL DE ÁGUAS E ESGOTOS (CEDAE), sociedade de economia mista, com sede nesta Cidade, na Av. Presidente Vargas, 2655, Cidade Nova, CEP 20.210-030, registrada na JUCERJA sob n.º 5.000, em 14 de agosto de 1975, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.352.394/0001-04, neste ato por meio de seu Diretor de Desenvolvimento das Cidades, Sr. MARCOS AURÉLIO DAMATO PORTO, e de Diretor Financeiro e de Relação com Investidores, Sr. ANTONIO CARLOS DOS SANTOS, doravante denominada **CEDAE** ou **LOCATÁRIA**.

Têm entre si, mediante **Dispensa de Licitação (DL N. 009/2023 DAD)**, autuada no **Processo SEI-150001/027181/2022**, com fundamento no art. 29, inciso V, da Lei 13.303/2016, justo e acordado o presente Contrato que se regerá pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas modificações, salvo quanto aos aspectos relacionados às licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicarão a Lei nº 13.303/2016, Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CEDAE, a Lei Estadual 287/79, bem como pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA (OBJETO DA LOCAÇÃO)

Nos termos do ato de aprovação autuado sob index. 54068266 do Processo SEI-150001/027181/2022, destina-se a presente contratação à **"locação de loja comercial localizada na Rua João Francisco Braz, nº 88, Centro, Porciúncula/RJ, CEP: 28.390-000"**, para instalação de loja comercial, conforme previsto no Termo de Referência autuado sob o index 52755368 administrativo de referência.

CLÁUSULA SEGUNDA (PRAZO)

O prazo da locação será de **60 (sessenta) meses** contados a partir da ordem de início que vier a ser emitida pela

CEDAE para a ocupação do imóvel, após a assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO - Se findo o prazo fixado nesta cláusula convier às partes a manutenção da locação, estas firmarão termo aditivo de prorrogação de contrato, continuando a locação em vigência por tempo indeterminado até que isso ocorra, como previsto no parágrafo único do art. 56 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA TERCEIRA (ALUGUEL)

O valor total da locação para o período de **60 (sessenta) meses** é **estimado** em R\$ **151.926,06 (cento e cinquenta e um mil, novecentos e vinte e seis reais e seis centavos)**, fixando-se em R\$ **2.000,00 (dois mil reais)** o aluguel mensal do imóvel, conforme previsto na proposta autuada sob o index 44926707, fls. 01, do processo administrativo de referência.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A **LOCATÁRIA** pagará o aluguel até o décimo dia útil do mês subsequente. O valor referente ao IPTU, será **reembolsado** ao **LOCADOR** no prazo de até 30 (trinta) dias contados da apresentação do comprovante de pagamento. O reembolso será feito somente pelo valor principal, sem a incidência de multas ou juros decorrentes de eventual atraso verificado nos pagamentos realizados pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A despesa autorizada para o exercício financeiro de 2023 correrá à conta do Programa de Trabalho n. 2200022016, da Conta Contábil n. 411110319, Centro de Custos n. DE12020000, Fonte de Recursos n. 10, ID da Reserva Orçamentária 2023000651, do orçamento vigente.

PARÁGRAFO TERCEIRO: As despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas, devendo ser empenhadas no início de cada exercício.

PARÁGRAFO QUARTO: Os pagamentos/reembolsos realizados com atraso por culpa exclusiva da **CEDAE** sofrerão a incidência de atualização financeira pelo mesmo índice de correção dos aluguéis, acrescidos de juros moratórios de 0,5% (meio por cento) ao mês, calculados "pro rata die"; e aqueles pagos em prazo inferior ao estabelecido neste contrato serão feitos mediante desconto de 2% (dois por cento) ao mês, também calculados "pro rata die".

CLÁUSULA QUARTA (REAJUSTAMENTO)

O aluguel mensal será reajustado anualmente, a cada 12 meses contados da data de início da locação, de acordo com a variação do **IPCA** ou, na falta ou inaplicabilidade do referido índice, será adotado como índice de reajuste o **IGP-DI/FGV**, **IPC da FIPE**, o **IGP-M/FGV**, ou outro índice oficial que venha a ser permitido, a ser estabelecido de comum acordo entre as partes ora contratantes. Se também esses índices forem extintos, o reajuste se fará pelo índice que melhor reflita a desvalorização da moeda, se houver, ocorrida no período.

CLÁUSULA QUINTA: (Utilização do imóvel)

O imóvel locado será utilizado pela **CEDAE** exclusivamente como loja comercial, para atendimento de seus clientes.

CLÁUSULA SEXTA: (Vigência em caso de alienação do imóvel)

O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor, ainda que o imóvel seja transferido a terceiros. Com vistas ao exercício, pela **CEDAE**, desse seu direito, obrigam-se os **LOCADORES** a fazerem constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

CLÁUSULA SÉTIMA: (Conservação e reparos. Obras)

A **CEDAE** obriga-se: a) a bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras para a reparação dos estragos a que der causa, desde que não sejam provenientes de seu uso normal; e b) a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

PARÁGRAFO ÚNICO: As benfeitorias necessárias introduzidas pela **CEDAE**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção, nos termos do que dispõe o art. 35, da Lei 8.245/91. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela **CEDAE**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA OITAVA: (Seguros)

Caberá ao **LOCADOR** realizar seguro patrimonial caso entenda necessário, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes.

CLÁUSULA NONA: (Impedimento à utilização do imóvel)

No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte da **CEDAE**, poderá esta, alternativamente: a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o **LOCADOR** a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso; b) considerar rescindido o presente contrato, sem que ao **LOCADOR** assista qualquer direito de indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA: (Mora e sua purgação)

O **LOCADOR** reconhece à **CEDAE**, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 18.10.91.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: (Registro)

Para os fins previstos nos artigos 576, §§ 1º, 2º, do Código Civil, 167, I, 3, da Lei 6.015, de 31.12.73 e 8º da Lei nº 8.245, de 18.10.91, a **CEDAE**, promoverá no prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data da assinatura do presente, o registro deste contrato no competente Cartório do Registro Geral de Imóveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: (Documentação apresentada)

O **LOCADOR** já apresentou, e consta do processo, a documentação relativa ao imóvel locado e apresenta neste ato, os documentos comprobatórios das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA (RESCISÃO)

Ressalvado o disposto no parágrafo único desta cláusula, as partes somente poderão reaver ou devolver antecipadamente o imóvel alugado mediante pagamento de multa proporcional a 20% (vinte por cento) dos alugueres vincendos, e desde que efetuada a comunicação com antecedência mínima de 45 dias.

PARÁGRAFO ÚNICO – A **CONTRATADA** manifesta previamente que, na hipótese de a **CEDAE** reduzir suas operações em face do Projeto de Universalização e Desestatização do Saneamento Básico no Estado do Rio de Janeiro, aceitará a redução qualitativa ou quantitativa proposta pela **CEDAE** ou ainda a rescisão unilateral, desde que mediante comunicação por escrito e com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, renunciando a Contratada antecipadamente a qualquer direito, nessas situações, à indenização ou compensação.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA (PUBLICAÇÃO)

O extrato desta contratação será publicado no Diário Oficial do Estado, para fins de mera publicidade, e posteriormente divulgado no sítio eletrônico da CEDAE.

PARÁGRAFO ÚNICO - Após a publicação no Diário Oficial, deverá ser observado o disposto na Deliberação TCE-RJ n. 312/2020 para o envio das informações nos casos exigidos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA CONFIDENCIALIDADE E DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

A CEDAE e a CONTRATADA se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, garantindo que:

- a) o tratamento de dados pessoais, se houver, dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos arts. 7º, 11 e/ou 14 da Lei 13.709/2018 (LGPD), e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular;
- b) o tratamento seja limitado às atividades necessárias para a estrita execução do Contrato ou, quando for o caso, ao cumprimento de obrigação legal ou regulatória, no exercício regular de direito, por determinação judicial ou por requisição da ANPD;
- c) Caso a coleta de dados pessoais dos usuários se faça indispensável ao cumprimento do próprio contrato, o seu acesso será solicitado diretamente pela CONTRATADA aos titulares, após prévia aprovação da CEDAE; responsabilizando-se a CONTRATADA pela sua gestão. Os dados coletados só poderão ser utilizados na execução do objeto especificado neste contrato, e em hipótese alguma poderão ser compartilhados ou utilizados para outras finalidades;
- d) os dados obtidos em razão deste contrato serão armazenados em um banco de dados seguro, com garantia de registro das transações realizadas na aplicação de acesso (*log*), adequado controle baseado em função (*role based access control*) e com transparente identificação do perfil dos credenciados, tudo estabelecido como forma de garantir inclusive a rastreabilidade de cada transação e a franca apuração, a qualquer momento, de desvios e falhas, vedado o compartilhamento desses dados com terceiros;
- e) encerrada a vigência do contrato ou não havendo mais necessidade de utilização dos dados pessoais, sensíveis ou não, a CONTRATADA interromperá o tratamento dos dados e, em no máximo 30 (trinta) dias, sob instruções e na medida do determinado pela CEDAE, eliminará completamente os dados pessoais e todas as cópias porventura existentes (em formato digital, físico ou outro qualquer), salvo quando necessite mantê-los para cumprimento de obrigação legal ou outra hipótese legal prevista na LGPD.

Parágrafo Primeiro - A CONTRATADA dará conhecimento formal aos seus empregados das obrigações e condições acordadas nesta cláusula, inclusive no tocante à Política de Privacidade da CEDAE, cujos princípios deverão ser aplicados à coleta e tratamento dos dados pessoais de que trata a presente cláusula.

Parágrafo Segundo - O Encarregado pelo tratamento de dados pessoais da CONTRATADA manterá contato formal com o Encarregado da CEDAE, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas da ocorrência de qualquer incidente que implique violação ou risco de violação de dados pessoais, para que este possa adotar as providências devidas, na hipótese de questionamento das autoridades competentes.

Parágrafo Terceiro - A critério do Encarregado pelo tratamento de dados da CEDAE, a CONTRATADA poderá ser provocada a colaborar na elaboração do relatório de impacto à proteção de dados pessoais (RIPD), conforme a sensibilidade e o risco inerente dos serviços objeto deste contrato, no tocante a dados pessoais.

Parágrafo Quarto - A CONTRATADA e seus empregados se obrigam a manter, mesmo após o término da vigência

contratual, a mais absoluta confidencialidade sobre dados e informações disponibilizados ou conhecidos em decorrência deste contrato.

Parágrafo Quinto - A CONTRATADA e seus empregados ficarão terminantemente proibidos de fazer uso ou revelação, sob nenhuma justificativa, a respeito de qualquer informação, dados, processos, fórmulas, códigos, cadastros, fluxogramas, diagramas lógicos, dispositivos, modelos ou elementos de propriedade da CEDAE, ou de seus Clientes, aos quais tiver acesso em decorrência do objeto desta contratação.

Parágrafo Sexto - A CONTRATADA e seus empregados deverão obedecer às normas sobre confidencialidade e segurança adotadas pela CEDAE, além das cláusulas específicas constantes neste instrumento contratual.

Parágrafo Sétimo - A CONTRATADA responderá pelo descumprimento das obrigações relacionadas com a confidencialidade das informações, ocorridas durante ou após a vigência contratual, mediante ações ou omissões intencionais ou acidentais de seus empregados e dirigentes.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA (FORO)

As partes contratantes elegem o foro da Comarca da Capital do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas ou pendências oriundas do presente instrumento.

Assim, por estarem justas e contratadas, as partes assinam eletronicamente o presente instrumento elaborado em formato digital, dispensando por tal razão a exigência de testemunhas.

Pela CEDAE:

MARCO AURÉLIO DAMATO PORTO
Diretor de Desenvolvimento da Cidades

ANTONIO CARLOS DOS SANTOS
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pelo LOCADOR:

JUAREZ DOFINI

Rio de Janeiro, 21 junho de 2023



Documento assinado eletronicamente por **Juarez Dofini, Usuário Externo**, em 13/07/2023, às 12:56, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **Marco Aurelio Damato Porto, Diretor**, em 14/07/2023, às 09:33, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Carlos dos Santos, Diretor Financeiro**, em 14/07/2023, às 09:46, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.fazenda.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6, informando o código verificador **54283905** e o código CRC **1BA0F0DE**.

Referência: Processo nº SEI-150001/027181/2022

SEI nº 54283905

Avenida Presidente Vargas, 2655 - Bairro Cidade Nova, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20210-030
Telefone:

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

– Locação de imóvel situado na Rua João Francisco Braz, nº 88 - Centro – Porciúncula - RJ.

2. JUSTIFICATIVA

– Locação de imóvel destinado à ocupação de Loja comercial, visando dar continuidade ao atendimento aos clientes da localidade. Além das condições satisfatórias do imóvel, o endereço escolhido atende as premissas de economicidade, acessibilidade e segurança.

3. ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

Trata-se de loja comercial, com área construída de 93,62 m².

ESPECIFICAÇÃO DO MATERIAL

ITEM	CÓDIGO IFS	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT	VL UNIT	VL TOTAL
		NÃO SE APLICA				

ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO

ITEM	CÓDIGO IFS	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT	VL UNIT	VL TOTAL
01	2011080001	LOCAÇÃO DE IMÓVEL CONTRATAÇÃO PESSOA FÍSICA	MÊS	60	2.000,00	151.926,06

4. CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA PROPOSTA

NÃO SE APLICA

5. TIPO DE CONTRATAÇÃO E REGIME/FORMA DE EXECUÇÃO/FORNECIMENTO

5.1 (X) SERVIÇO:

5.1.2. (X) de natureza contínua ou () de escopo;

5.1.3. () com mão de obra alocada ou (X) sem mão de obra alocada

5.1.4. () regime de execução por preço unitário; (X) Regime de execução por preço global;
ou () Regime de execução por tarefa.

5.2 () AQUISIÇÃO

5.2.1. () forma de fornecimento integral; () forma de fornecimento parcelada; ou
() forma de fornecimento contínua.

6. PRAZO DE ENTREGA DO BEM OU DA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO

– 60 meses, constando Cláusula prevendo que seja possível a realização de prorrogação do Contrato.

7. LOCAL DE EXECUÇÃO OU ENTREGA DO BEM

NÃO SE APLICA

8. CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO

NÃO SE APLICA

9. PRAZOS E CONDIÇÕES DE GARANTIA, MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA DO PRODUTO OU SERVIÇO

NÃO SE APLICA



10. FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento mensal do aluguel ocorrerá no décimo dia útil do mês subsequente, através de depósito bancário.

Obs.: Reembolsará ao Locador, pelo valor referente ao IPTU, fazendo-o no prazo de 30 dias a contados da apresentação dos respectivos comprovantes de pagamento.

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

NÃO SE APLICA

12. AMOSTRA

NÃO SE APLICA

13. VISITA TÉCNICA

NÃO SE APLICA

14. ACORDO DE NÍVEIS DE SERVIÇO

NÃO SE APLICA

15. FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO

- Deverá ser formalizado Contrato de Locação.

16. CONDIÇÕES GERAIS

NÃO SE APLICA

17. ASSINATURAS



Fernanda da Silva Pacheco Silva – 0-019575-8



Paulo Ferreira de Oliveira - 0-018980-0
Gerente de Administração de Patrimônio

CARTA PROPOSTA

À CEDAE

AGÊNCIA PORCIUNCULA RJ

Venho por meio desta informar que a proposta do imóvel para locação, sito a Rua João Francisco Braz, nº 88, Centro, Porciúncula RJ, CEP: 28.390-000, é no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), com reajuste anual conforme a LEI, incluindo taxa de IPTU que o exercício de 2022 foi de R\$ 802,37 (oitocentos e dois reais e trinta e sete centavos), mais taxa de energia elétrica e água, concordando com prazo de 05 (cinco) anos para locação do imóvel.

Com respeitosos cumprimentos, aguardo resposta acerca da proposta.

Porciúncula – RJ, em 21 de dezembro de 2022.

JUAREZ DOFINI

CPF: 016.416.907-55

PROPRIETÁRIO

68.727.650/0001-77

Juarez Dofini Mercadoria - ME

Rua Gonçalves Vieira, 233

Loja "A" - Centro CEP 28.390-000

Porciúncula - RJ

