



Contrato CEDAE nº 177/2025 (DDC) de Locação não residencial de imóvel urbano que entre si celebram a **COMPANHIA ESTADUAL DE ÁGUAS E ESGOTOS (CEDAE)** e **SERRAMAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Pelo presente instrumento particular, as partes adiante qualificadas como:

LOCADOR: SERRAMAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na Rua Monteiro Mendes, nº 175, Sala 04, Centro, Itaguaí (RJ), inscrita no CNPJ sob o nº 04.434.950/0001-85, neste ato representada por sua administradora BRUNA BUSATTO, brasileira, divorciada, empresária, Identidade nº 11.194.098-7, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 126.421.447-20, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**.

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 representada pelo Diretor-Presidente, Sr. AGUINALDO BALON, portador do documento de identidade RG nº 25661455 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 130.129.188-92 e pelo Diretor de Desenvolvimento das Cidades, Sr. MARCO AURÉLIO DAMATO PORTO, portador do documento de identidade nº A80154-2 – CAU/RJ e inscrito no CPF sob o nº 779.220.187-20, doravante denominada **CEDAE** ou **LOCATÁRIA**.

Têm entre si, mediante **Dispensa de Licitação nº 023/2025 (DDC)** atuada no **Processo SEI-150001/016728/2023**, 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 inserido no index 116334272 do **Processo SEI-150001/016728/2023**, exarado pela Diretoria Executiva da CEDAE, destina-se a presente contratação à locação do **Lote de Terreno designado pelo nº 1, da Quadra AE, do Loteamento Itablu, situado em Itacuruçá, 3º Distrito de Mangaratiba**, onde se encontra instalado o sistema de tratamento de água do Distrito de Itacuruçá, Mangaratiba (RJ).

CLÁUSULA SEGUNDA (Prazo)

Av. Pres. Vargas, nº 2655 - Cidade Nova, Rio de Janeiro.
CEP. 20210-030 / www.cedae.com.br





O prazo da locação será de **60 (sessenta) meses** contados a partir da 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\$ **534.000,00 (quinhentos e trinta e quatro mil reais)**, fixando-se o aluguel mensal do imóvel em R\$ **8.900,00 (oito mil e novecentos reais)**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A **LOCATÁRIA** pagará o aluguel até o quinto dia do mês subsequente. Os valores de IPTU e de taxa de incêndio serão apenas reembolsados ao **LOCADOR**, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da apresentação dos respectivos comprovantes 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 **LOCATÁRIA** será a única responsável pelo pagamento das despesas decorrentes da utilização do imóvel, incluindo, mas não se limitando, aos consumos de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, internet, coleta de lixo, bem como quaisquer outras despesas ordinárias ou extraordinárias relacionadas ao uso, funcionamento e manutenção do imóvel locado, obrigando-se a quitá-las pontualmente e a apresentar, ao **LOCADOR**, sempre que solicitado, os respectivos comprovantes de pagamento.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A despesa autorizada para o exercício financeiro de 2025 correrá à conta do Programa de Trabalho n. 2200022016, da Conta Contábil n. 411110319, Centro de Custos n. DI01000000, Fonte de Recursos n. 10, ID da Reserva Orçamentária 2025001499, do orçamento vigente.

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

PARÁGRAFO QUINTO: Os pagamentos eventualmente realizados com atraso, por culpa exclusiva da **CEDAE**, sofrerão a incidência de atualização financeira pelo IGP-M e juros moratórios de 0,5% (meio por cento) ao mês, calculados “pro rata die”; e aqueles pagos em prazo inferior ao estabelecido neste contrato (assim considerados os pagamentos realizados fora das datas previstas na OS n. 16.088-00 de 2022, por solicitação da contratada) 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 IGPM ou, na falta ou inaplicabilidade do referido índice, será adotado como índice de reajuste o IPCA. 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 para a operação do sistema de tratamento de água já instalado no terreno, com vista ao abastecimento de água do Distrito de Itacuruçá, Mangaratiba (RJ).

PARÁGRAFO ÚNICO - Fica expressamente vedado à LOCATÁRIA alterar, total ou parcialmente, a destinação do imóvel locado, que deverá ser utilizada exclusivamente para a operação do sistema de tratamento de água do Distrito de Itacuruçá, Mangaratiba (RJ), conforme previsto no caput desta cláusula. Qualquer modificação na finalidade de uso dependerá de autorização prévia e expressa do LOCADOR, sob pena de rescisão contratual por infração às condições pactuadas.

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.

CLÁUSULA SÉTIMA: (Conservação e reparos. Obras)

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

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A LOCATÁRIA deverá informar previamente ao LOCADOR, por escrito e com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, qualquer obra ou intervenção que pretenda realizar no imóvel, inclusive aquelas destinadas à adaptação do espaço à sua atividade.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Fica estabelecido que as instalações executadas pela **CEDAE** no terreno, indispensáveis ao serviço de tratamento de água, não serão incorporadas pelo LOCADOR, podendo ser retiradas pela **CEDAE** ao final da locação.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O LOCADOR poderá, a qualquer tempo, vistoriar o imóvel, mediante prévio aviso de 72 (setenta e duas) horas, para verificar as

condições de conservação e o cumprimento das obrigações previstas nesta cláusula.

CLÁUSULA OITAVA: (Seguros)

A LOCATÁRIA obriga-se a contratar e manter vigente, durante toda a vigência deste contrato, seguro patrimonial e seguro de responsabilidade civil, abrangendo os riscos decorrentes da atividade exercida no imóvel, especialmente aqueles relacionados à operação do sistema de tratamento de água, sendo que tais seguros deverão ser contratados em favor do LOCADOR, que será indicada como segurada e beneficiária. O pagamento dos prêmios e encargos decorrentes desses seguros será de exclusiva responsabilidade da LOCATÁRIA. O LOCADOR poderá exigir a comprovação anual da contratação e da regularidade dos seguros.

CLÁUSULA NONA: (Impedimento à utilização do imóvel)

No caso de ocorrência de qualquer motivo de força maior que comprovadamente impeça a utilização total do terreno ora locado por mais de 30 (trinta) dias, poderão as partes, de comum acordo, alternativamente: a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se as Partes 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 quaisquer das Partes assista qualquer direito de indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA: (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 PRIMEIRA: (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 SEGUNDA (Responsabilidade Pelo Exercício Da Atividade)

A LOCATÁRIA declara que é a única responsável pela gestão, execução e resultado das atividades desenvolvidas no imóvel objeto deste contrato, isentando expressamente o LOCADOR de qualquer responsabilidade, direta ou indireta, por atos, fatos, omissões, danos ou prejuízos decorrentes dessas atividades, sejam eles perante terceiros, Poder Público ou quaisquer pessoas físicas ou jurídicas. A LOCATÁRIA se compromete a responder única e exclusivamente por todas as demandas, obrigações, ônus, multas, sanções ou indenizações que possam advir do exercício de suas atividades, mantendo o LOCADOR integralmente indenizada e livre de qualquer reclamação. 

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A LOCATÁRIA será também a única responsável por quaisquer atos, fatos ou omissões praticados por seus empregados, prepostos, contratados ou terceiros que atuem sob sua direção ou a seu serviço no imóvel locado, mantendo o LOCADOR isenta de qualquer responsabilidade, obrigação, reclamação, demanda, ação judicial, multa ou indenização relacionada a tais atos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A presente obrigação de manter o LOCADOR indene subsistirá mesmo após o término da vigência contratual, abrangendo eventuais ações, fiscalizações, autuações, processos administrativos ou judiciais que tenham origem em fatos ocorridos durante o período da locação. A LOCATÁRIA compromete-se, ainda, a arcar integralmente com todas as custas, despesas judiciais e honorários advocatícios incorridos pelo LOCADOR para sua defesa em qualquer esfera.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA (Vistoria Inicial E Final)

No ato da assinatura deste contrato, as partes realizarão vistoria conjunta no imóvel locado, lavrando-se o respectivo termo de vistoria inicial, que descreverá o estado do terreno, suas condições físicas, estruturais, fazendo constar quais são as instalações já executadas pela CEDAE sobre o terreno e suas condições. Ao término da locação, será realizada vistoria final conjunta, com o objetivo de comparar o estado atual do terreno com o descrito no termo de vistoria inicial, para fins de avaliação de eventuais danos ou modificações, excetuando-se as deteriorações decorrentes do uso normal e legítimo do imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO - Caso sejam constatados, na vistoria final, danos, alterações ou modificações não autorizadas no imóvel, a LOCATÁRIA ficará expressamente obrigada a promover, no prazo estipulado pelo LOCADOR, a reparação integral dos mesmos, de forma a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu. O descumprimento dessa obrigação sujeitará a LOCATÁRIA ao ressarcimento integral dos custos de reparação, acrescidos de eventuais encargos legais e despesas decorrentes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA (Rescisão)

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.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA (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-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.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA (Vedações quanto à cessão ou sublocação)

É vedado à LOCATÁRIA ceder, sublocar ou transferir, total ou parcialmente, os direitos e obrigações decorrentes do presente contrato a terceiros, salvo mediante autorização prévia, expressa e por escrito do LOCADOR. O descumprimento desta cláusula constitui infração contratual grave, ensejando a rescisão imediata do contrato, sem prejuízo das perdas e danos cabíveis.

Assim, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento elaborado em duas vias, que segue assinado por testemunhas.

Rio de Janeiro, 14 de dezembro de 2025.

Pela **CEDAE**:



AGUINALDO BALLON
Diretor Presidente



MARCO AURÉLIO DAMATO PORTO
Diretor de Desenvolvimento das Cidades

Pela **LOCADORA**:



BRUNA BUSATTO
Administradora

Testemunhas:

1. Nome: Priscila Cristina C. Martins CPF 001.249.344-58

2. Nome: JOSÉ RIBANAL GOMES DE SENA JR CPF 868.335.537-34

