

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO Nº0120/2026

REF: PROCESSO Nº 2026-PDQGS

DISPENSA DE LICITAÇÃO – ARTS. 29 INC. V DA LEI 13.303/2016 E ART.129 INC. V DO RLC

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE CELEBRAM ENTRE SI A COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO - CESAN – E O SR. LUIZ CARLOS PRADO MENEZES, NA FORMA ABAIXO.

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, a **COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO**, sociedade de economia mista estadual, sediada na Av. Governador Bley, 186, 3º andar, Centro, Ed. BEMGE, Vitória, ES, inscrita no C.N.P.J sob nº 28.151.363/0001-47, doravante designada **CESAN**, neste ato representada por seus representantes legais infrafirmados e o **Sr. Luiz Carlos Prado Menezes**, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 036.058.417-91 e RG nº 104188 SPTC ES, residente Vitória/ES doravante denominado **LOCADOR**, firmam o presente **CONTRATO**, sujeitando-se as contratantes às disposições da Lei Federal nº 13.303/2016, do Regulamento de Licitações da **CESAN**, do Código de Conduta e Integridade da **CESAN** e da Política de Transações com Partes Relacionadas e Outras Situações de Conflito de Interesse da **CESAN**, embasados nas informações constantes no processo em epígrafe, ajustar o presente Contrato de Locação, que se regerá mediante as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente INSTRUMENTO CONTRATUAL a locação de um imóvel comercial, com 115,30 m² (cento e quinze virgula trinta metros quadrados) situado na Avenida Leitão da Silva, nº 1.375, 3º Andar, Sala 301, Gurigica, Vitória, ES, de propriedade do LOCADOR.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE

2.1 A CESAN utilizará o imóvel descrito e caracterizado na cláusula anterior para funcionamento de sua unidade, sendo-lhe facultado realizar quaisquer modificações que tenham por fim adaptar aludido imóvel a este fim.

2.2 Eventuais benfeitorias introduzidas no imóvel pela CESAN poderão ser retiradas por esta a qualquer momento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

3.1 O prazo desta locação é de 48 (**quarenta e oito**) meses, contados a partir da data de assinatura.

3.2 A prorrogação contratual deverá seguir as orientações do Regulamento de Licitações da CESAN e resolução específica aplicada.

3.3 É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pela CESAN após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL

4.1 O valor global do aluguel do imóvel ora locado é de **R\$ 158.400,00 (cento e cinquenta e oito mil e quatrocentos reais)**.

4.2 O valor mensal do aluguel do imóvel ora locado é de **R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais)**, cujo pagamento será efetuado até o quinto dia útil do mês subsequente, mediante depósito em conta bancária.

4.3 O valor do aluguel ora ajustado vigorará pelo prazo de 12 (doze) meses, após o que poderá ser regularmente reajustado, nos termos da legislação em vigor, de acordo com a variação do **Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA**, ou outro índice que venha a substituí-lo.

4.4 Os recursos financeiros para pagamento dos encargos deste contrato provêm de recursos próprios da **CESAN**, conforme Conta Razão nº 400.300.321 e Centro de Custo da Divisão de Cadastro Comercial (400.211.3500).

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

5.1 Entregar à CESAN o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento.

5.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

5.3 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação.

5.4 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem.

5.5 Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

5.6 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91.

5.7 Pagamentos referentes aos impostos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ora locado, exceto IPTU.

5.8 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação, no caso a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DA CESAN

6.1 Pagar pontualmente o aluguel.

6.2 Utilizar o imóvel para a finalidade estabelecida.

6.3 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.

6.4 Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incuba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

6.5 Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes.

6.6 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, CESAN.

6.7 Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação, casos as instalações sejam independentes.

6.8 Pagar o IPTU.

6.9 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou seu mandatário, mediante comunicação prévia, com dia e hora agendados, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo e quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição.

6.10 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no § 1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/1991.

6.11 Permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

6.12 A CESAN somente poderá transferir o presente Contrato mediante autorização expressa do LOCADOR, salvo se a transferência for atribuída a outra entidade que, porventura, vier a substituí-la na prestação de seus serviços públicos e do mesmo imóvel venha necessitar.

6.13 A CESAN se obriga a restituir o imóvel ora locado no mesmo estado em que foi recebido, ressalvadas as deteriorações naturais do seu uso regular.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS PRERROGATIVAS DA CESAN

7.1 Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurado ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

7.2 Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou aviso prévio, após a autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

- a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR.
- b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato.
- c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

7.3 A CESAN poderá rescindir o presente CONTRATO antes de expirado o prazo estipulado na cláusula quarta, desde que comunique por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem que assista o LOCADOR direito a qualquer indenização.

7.4 Se o imóvel se tornar inútil por qualquer fato não imputável à CESAN, considerar-se-á o presente CONTRATO rescindido de pleno direito, observando o prazo de comunicação prévia acima referido.

7.5 Se, durante a locação, obedecidos os dispositivos legais, for alienado o imóvel ora locado, ficará o adquirente obrigado a respeitar o presente CONTRATO em todas as suas cláusulas e até seu termo final.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

8.1 Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte da CESAN enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

- a) por mútuo acordo entre as partes, de forma amigável;
- b) em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
- c) em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pela CESAN;
- d) em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

8.2 Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS

9.1 A CESAN fica desde já autorizada a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento do LOCADOR.

9.2 O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pela CESAN poderá ser abatido dos aluguéis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresso consentimento por escrito do LOCADOR.

9.3 Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica a CESAN autorizada a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

9.4 Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pela CESAN poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

10.1 Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, a CESAN tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

11.1 As alterações contratuais que porventura forem necessárias, serão realizadas mediante acordo entre as partes, conforme estabelecido no Inciso VII do Art. 69 da Lei nº 13.303 e no Inciso X do Art. 142 do Regulamento de Licitações da CESAN e será formalizada através de Termo Aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS CONTROVÉRSIAS

12.1 As partes estabelecem que as controvérsias poderão ser inicialmente tratadas administrativamente de forma amigável, se necessário, designando inclusive a composição de um comitê de solução de controvérsia, mediação e/ou arbitragem.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

13.1 A **Contratada** se compromete a realizar o Tratamento de Dados Pessoais obedecendo a todas as normas vigentes aplicáveis à privacidade e proteção de dados pessoais, especialmente a Constituição Federal, Código de Defesa do Consumidor, Marco Civil da Internet (Lei Federal n. 12.965/2014 e Decreto n. 8.771/2016), Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei Federal 13.709/2018) e demais normas setoriais aplicáveis, ficando estabelecido que as expressões “Tratamento”, “Controlador(a)”, “Operador(a)”, “Titulares” e “Dados Pessoais” devem ser interpretadas seguindo a definição estabelecida pela LGPD.

13.2 As Atividades de Tratamento de dados realizadas pela Contratada em conexão com o Contrato são as definidas neste instrumento, conforme instruções da CESAN, sendo certo que quaisquer mudanças nas Atividades de Tratamento deverão ser acordadas e documentadas por escrito.

13.3 A **Contratada** assumirá as responsabilidades de Controladora independentemente do Tratamento realizado sempre que deixar de obedecer às instruções da CESAN com relação às Atividades de Tratamento.

13.4 Este Contrato não atribui à Contratada qualquer direito de propriedade, titularidade ou controle sobre os Dados Pessoais eventualmente transmitidos durante a execução do(s) contrato(s) firmados com a CESAN.

13.5 A **Contratada** se compromete a:

- a) Seguir estritamente as instruções relativas às Atividades de Tratamento dos Dados Pessoais, se abstendo de utilizar os Dados Pessoais para quaisquer finalidades alheias sem expressa autorização por escrito da CESAN.
- b) Demandar por esclarecimentos e instruções adicionais se necessário para seguir as Atividades de Tratamento ou para garantir o cumprimento da legislação
- c) Tomar as medidas necessárias para impedir quaisquer acessos não autorizados e situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de operação inadequada ou ilícita de Dados Pessoais.
- d) Manter uma política de avaliação de riscos das operações de Tratamento de Dados Pessoais por meio de medidas e procedimentos internos que incluem, quando necessário, a produção de relatórios de impacto à proteção de dados dentre outras medidas de governança.
- e) Se abster de realizar cópias ou, de qualquer forma, reproduzir os Dados Pessoais, a menos que seja instruída ou autorizada pela CESAN, se obrigando a não utilizar os Dados Pessoais para suas próprias atividades.
- f) Aplicar todas as medidas apropriadas para proteger os Dados Pessoais, incluindo as medidas de segurança da informação conforme o melhor estado da técnica, realizando testes regulares e documentados de avaliação da eficácia das suas medidas, incluindo controles de acesso, divulgação, entrada, trabalho e disponibilidade, bem como a segregação de funções.
- g) Tomar as medidas necessárias para evitar que os Dados Pessoais sejam acessados sem a devida autorização por quaisquer terceiros, incluindo os seus colaboradores, além dos limites das Atividades de Tratamento.
- h) Firmar acordos de confidencialidade com seus colaboradores que tiverem acesso aos Dados Pessoais e fornecer à CESAN cópias de tais acordos, mediante solicitação, a qualquer tempo.
- i) Fornecer à CESAN todas as informações necessárias para comprovar a sua conformidade com as obrigações previstas nesta cláusula.
- j) Informar à CESAN dentro de 2 (dois) dias úteis quaisquer requisições ou solicitações realizadas por Titulares diretamente à Contratada.
- k) Auxiliar a CESAN no cumprimento dos direitos dos Titulares de Dados Pessoais, bem como no atendimento de eventuais outras solicitações de terceiros, inclusive com o subsídio de informações e documentos que forem necessários.
- l) Devolver ou excluir quaisquer Dados Pessoais em sua posse em caso de determinação da CESAN ou fim do Contrato. Tal disposição deve se aplicar a todos e quaisquer trabalhos criados, cópias de segurança, registros de operações, outros Dados Pessoais incidentais ou materiais de teste. Após a devolução ou exclusão, a Contratada fornecerá à CESAN uma declaração de exclusão/devolução para os registros da CESAN. Se a devolução ou exclusão não for viável, a Contratada permanecerá vinculada aos termos desta cláusula após o fim do Contrato até que tais Dados Pessoais sejam devolvidos, anonimizados ou excluídos.

13.6 Em prazo não superior a 48 (quarenta e oito) horas da ciência do fato, a **Contratada** informará à CESAN se for investigada, intimada, auditada, inspecionada por autoridade governamental ou receber pedido de divulgação de Dados Pessoais relacionados ao Contrato por uma autoridade competente, exceto quando a Contratada for proibida por lei de fazer tal divulgação.

13.7 No que diz respeito à transferência internacional de dados pessoais, a **Contratada** deverá apresentar à CESAN uma declaração conforme ANEXO B – MODELO DE DECLARAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA INTERNACIONAL DE DADOS PESSOAIS para que, se for o caso, sejam estabelecidas cláusulas-padrão de transferência usando modelo da ANPD no ANEXO C – CLÁUSULAS PADRÃO ANPD PARA TRANSFERÊNCIA DE DADOS PESSOAIS.

13.8 A **Contratada** poderá indicar e contratar Suboperadores para o Tratamento de Dados Pessoais no âmbito do cumprimento das suas obrigações contratuais após a autorização prévia e expressa da CESAN, sendo garantido à CESAN o direito de recusar ou revogar o seu consentimento, a seu exclusivo critério. Nestes casos, a Contratada deverá garantir que o Suboperador esteja contratualmente vinculado a todas as obrigações previstas nestas Condições de Tratamento e nas normas de proteção de dados. Em qualquer hipótese de Tratamento realizado por um Suboperador, a Contratada permanecerá responsável por quaisquer atos ou omissões daquele, relativas ao Tratamento de Dados Pessoais no âmbito do cumprimento das obrigações contratuais da Contratada.

13.9 A **Contratada** informará à CESAN qualquer suspeita ou detecção da ocorrência de um Incidente com os Dados Pessoais no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas contados da ciência do fato. O conteúdo da comunicação incluirá, no mínimo, as seguintes informações:

Data e hora do incidente;

Data e hora da ciência do incidente;

Relação dos tipos de dados afetados;

Dados atualizados de contato do responsável técnico ou outra pessoa junto à qual seja possível obter maiores informações sobre o ocorrido;

Descrição técnica das possíveis consequências; e

Indicação de medidas que estiverem sendo tomadas para mitigar ou reparar os danos e evitar novos incidentes.

13.10 Caso a Contratada não disponha de todas as informações descritas na cláusula anterior, deverá enviar à CESAN as informações de forma gradual, de maneira a garantir a maior celeridade possível na comunicação à CESAN, justificando a impossibilidade de fornecer as informações de maneira integral.

13.11 Havendo descumprimento das medidas de proteção de dados estabelecidas neste Contrato, a CESAN poderá resolvê-lo após notificar a Contratada e dar prazo para adequação, sem prejuízo às indenizações cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

14.1 Elegem, as partes, o Foro da Comarca de Vitória, Capital do Estado do Espírito Santo, com renúncia expressa a qualquer outro, para solução de quaisquer questões oriundas do presente **CONTRATO**.

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam digitalmente o presente instrumento com certificação digital no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil (art. 10, parágrafo 1º da MP 2200-2/2001), na presença das testemunhas abaixo.

Vitória, ES, considera-se assinado o presente instrumento na data da última assinatura digital lançada pelas partes.

RAFAEL GROSSI GONÇALVES PACÍFICO
DIRETOR ADMINISTRATIVO E COMERCIAL – D-AC
CPF: 051.247.766-33

ADALTIVO EFFGEM
GERENTE COMERCIAL – A-GCO
CPF: 845.089.497-20

LUIZ CARLOS PRADO DE MENEZES
LOCADOR
CPF: 036.058.417-91

TESTEMUNHAS:

- 1)
- 2)

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

RAFAEL GROSSI GONÇALVES PACÍFICO
DIRETOR ADMINISTRATIVO E COMERCIAL
D-AC - CESAN - GOVES
assinado em 25/05/2026 15:32:21 -03:00

LUIZ CARLOS PRADO DE MENEZES
CIDADÃO
assinado em 26/05/2026 15:34:39 -03:00

ADALTIVO EFFGEM
GERENTE
A-GCO - CESAN - GOVES
assinado em 25/05/2026 15:25:45 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 26/05/2026 15:34:39 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por LEONOR JUDITH POLATE PRUCOLI (ASSISTENTE ADMINISTRATIVO E - A-DCA - CESAN - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-2SQWSH>