

CONTRATO Nº 0191/2025

REF.: PROCESSO Nº 2025-0TGJ7

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

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
QUE CELEBRAM ENTRE SI A
COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE
SANEAMENTO - CESAN – E A
SPINATECH HOLDING LTDA, NA FORMA
ABAIXO.**

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, a **COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO**, sociedade de economia mista estadual, com sede na Av. Governador Bley, nº 186, 3º pavimento, nesta Capital, inscrita no CNPJ sob o nº 28.151.363/0001-47, doravante denominada **CESAN**, neste ato representada por seus representantes legais infra firmados, e a **SPINATECH HOLDING LTDA**, inscrita no CNPJ nº 37.835.610/0001-15, doravante denominada **LOCADORA**, 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 Contrato a locação de um imóvel comercial, situado na **Praça Flamboyant loja 08 e 09, Coqueiral de Aracruz, Aracruz - ES medindo 68,12 m2.**

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1. A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para funcionamento da agência de atendimento ao cliente do município de Aracruz.

2.2. 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.

2.3. Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá a **CESAN** alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização à **LOCADORA**.

2.4. Eventuais benfeitorias úteis e voluntárias introduzidas no imóvel pela **CESAN** poderão ser retiradas por esta a qualquer momento.

CONTRATO Nº 0191/2025

REF.: PROCESSO Nº 2025-0TGJ7

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

2.5. A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela **CESAN**.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

3.1. O prazo desta locação é de **60 (sessenta) meses**, contados a partir o dia 01/08/2025 até dia 31/07/2030.

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\$ 245.902,20 (Duzentos e quarenta e cinco mil e novecentos e dois reais e vinte centavos)**.

4.2. O valor mensal do aluguel do imóvel ora locado é de **R\$ 4.098,37 (Quatro mil e noventa e oito reais e trinta e sete centavos)** mensais, 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 resultantes deste Contrato, provêm de recursos próprios da **CESAN**.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

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, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

CONTRATO Nº 0191/2025

REF.: PROCESSO Nº 2025-0TGJ7

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

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 atendimento de finalidade pública.

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

6.4. Levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, 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 à **LOCADORA** 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, caso as instalações sejam independentes.

6.8. Pagar o condomínio, o IPTU e reembolso do valor do seguro-incêndio a locadora.

6.9. Permitir a vistoria do imóvel pela **LOCADORA** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em 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.

CONTRATO Nº 0191/2025

REF.: PROCESSO Nº 2025-0TGJ7

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

6.11. Permitir a realização de reparos urgentes pela **LOCADORA**, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a 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 da **LOCADORA**, salvo se a transferência for atribuída a outra entidade que, porventura, vier a substituí-la na prestação dos seus serviços públicos e do mesmo imóvel venha necessitar.

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 assegurada à **LOCADORA** a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

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

- a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações da **LOCADORA**;
- b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;
- 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 terceira, desde que comunique por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem que assista à **LOCADORA** 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.

CLÁUSULA OITAVA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESOLUÇÃO

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

- I. por mútuo acordo entre as partes, de forma amigável, nos termos do art. 9º, I, da Lei 8.245/1991;

CONTRATO Nº 0191/2025

REF.: PROCESSO Nº 2025-0TGJ7

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

II. em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

III. em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pela **CESAN**;

IV. em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

8.2. Na hipótese de ser a **LOCADORA** 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 para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento da **LOCADORA**. Benfeitorias úteis e necessárias podem ser feitas, mas devem ser removidas e o imóvel devolvido no mesmo estado em que foi recebido.

9.2. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel, que tenha sido aprovada por escrito pela **LOCADORA** e realizada pela **CESAN** poderá ser abatida 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 da **LOCADORA**.

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. As benfeitorias não removíveis executadas pela **CESAN** sem o consentimento prévio do locador deverão ser desfeitas ao término da locação, antes da devolução do 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 a **LOCADORA** dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

CONTRATO Nº 0191/2025

REF.: PROCESSO Nº 2025-0TGJ7

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

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 – DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

12.1. 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.

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. 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.

12.5. A Contratada se compromete a:

12.6. 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.

12.7. Demandar por esclarecimentos e instruções adicionais se necessário para seguir as Atividades de Tratamento ou para garantir o cumprimento da legislação.

12.8. 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.

12.9. 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.

CONTRATO Nº 0191/2025

REF.: PROCESSO Nº 2025-0TGJ7

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

12.10. 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.

12.11. 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.

12.12. 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.

12.13. 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.

12.14. Fornecer à CESAN todas as informações necessárias para comprovar a sua conformidade com as obrigações previstas nesta cláusula.

12.15. Informar à CESAN dentro de 2 (dois) dias úteis quaisquer requisições ou solicitações realizadas por Titulares diretamente à Contratada.

12.16. 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.

12.17. 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.

12.18. 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.

12.19. 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.

CONTRATO Nº 0191/2025

REF.: PROCESSO Nº 2025-0TGJ7

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

12.20. 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.

12.21. 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:

12.22. Data e hora do incidente;

12.23. Data e hora da ciência do incidente;

12.24. Relação dos tipos de dados afetados;

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

12.26. Descrição técnica das possíveis consequências; e

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

12.28. 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.

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 SEGUNDA – DAS CONTROVÉRSIAS

13.1. 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 - DO FORO

14.1. Elegem, as partes, o Foro da Comarca de Vitória, Capital do Estado do Espírito Santo, com exclusividade, para dirimir qualquer questão oriunda deste contrato.

CONTRATO Nº 0191/2025

REF.: PROCESSO Nº 2025-0TGJ7

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

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam digitalmente o presente instrumento com certificação digital pelo sistema de eletrônico do Governo do Estado do Espírito Santo <https://edocs.es.gov.br/> conforme (art. 10, parágrafo 2º 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 da CESAN

CPF nº 051.247.766-33

ADALTIVO EFFGEM

Gerente Comercial – em exercício

CPF nº 845.089.497-20

MARCELO SPINASSÉ NUNES

Representante legal da locadora

CNPJ nº 37.835.610/0001-15

TESTEMUNHAS:

1)

2)

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

ADALTIVO EFFGEM
GERENTE COMERCIAL
A-GCO - CESAN - GOVES
assinado em 30/07/2025 15:09:26 -03:00

RAFAEL GROSSI GONÇALVES PACÍFICO
DIRETOR ADMINISTRATIVO E COMERCIAL
D-AC - CESAN - GOVES
assinado em 30/07/2025 12:05:57 -03:00

MARCELO SPINASSE NUNES
CIDADÃO
assinado em 30/07/2025 15:42:13 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 30/07/2025 16:26:19 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por VANESSA NUNES GOMES (TÉCNICO EM CONSTRUÇÃO CIVIL B - A-DAC - 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/2025-XJF4BX>