

**CONTRATO Nº 0367/2025**

**REF.: PROCESSO Nº 2025-RCMWH**

**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 O SR EDSON  
FOERSTE, 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 **SR EDSON FOERSTE**, inscrita no CPF sob nº 076.724.287-48, doravante denominada **LOCADOR**, 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 **Rua XV de novembro, nº 195, Centro Vila Pavão/ES medindo 38 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 Vila Pavão.

**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 **LOCADOR**.

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

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

**CONTRATO Nº 0367/2025**

**REF.: PROCESSO Nº 2025-RCMWH**

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

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO**

**3.1.** O prazo desta locação é de **60 (sessenta) meses**, contados a partir da data de **04/01/2026**.

**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\$ 102.000,00 (Cento e dois mil reais)**.

**4.2.** O valor mensal do aluguel do imóvel ora locado é de **R\$ 1.700,00 (mil e setecentos reais)** 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 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 contra fogo, 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.

**CONTRATO Nº 0367/2025**

**REF.: PROCESSO Nº 2025-RCMWH**

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

**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 **LOCADOR** 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 **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, caso as instalações sejam independentes.

**6.8.** Pagar o IPTU.

**6.9.** Permitir a vistoria do imóvel pela **LOCADOR** 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.

**6.11.** Permitir a realização de reparos urgentes pela **LOCADOR**, 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 **LOCADOR**, salvo se a transferência for atribuída a outra entidade que,

**CONTRATO Nº 0367/2025**

**REF.: PROCESSO Nº 2025-RCMWH**

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

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 **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 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 **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.

## **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;
- 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**;

**CONTRATO Nº 0367/2025**

**REF.: PROCESSO Nº 2025-RCMWH**

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

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

**8.2.** Na hipótese de ser a **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 da **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 da **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 a **LOCADOR** dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS**

**11.1.** 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.

**CONTRATO Nº 0367/2025**

**REF.: PROCESSO Nº 2025-RCMWH**

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

**11.2.** 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.

**11.3.** 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.

**11.4.** 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.

**11.5.** A Contratada se compromete a:

**11.6.** 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.

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

**11.8.** 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.

**11.9.** 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.

**11.10.** 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.

**11.11.** 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.

**11.12.** 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.

**11.13.** 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.

**CONTRATO Nº 0367/2025****REF.: PROCESSO Nº 2025-RCMWH****DISPENSA DE LICITAÇÃO- ARTS. 29 INC. V DA LEI 13.303/2016 E 129 INC. V DO RLC.**

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

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

**11.16.** 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.

**11.17.** 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.

**11.18.** 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.

**11.19.** 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.

**11.20.** 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.

**11.21.** 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:



**CONTRATO Nº 0367/2025**

**REF.: PROCESSO Nº 2025-RCMWH**

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

**11.22.** Data e hora do incidente;

**11.23.** Data e hora da ciência do incidente;

**11.24.** Relação dos tipos de dados afetados;

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

**11.26.** Descrição técnica das possíveis consequências; e

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

**11.28.** 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 ALTERAÇÕES CONTRATUAIS**

**12.1.** 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 TERCEIRA – 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 QUARTA - 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.

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.





**CONTRATO Nº 0367/2025**

**REF.: PROCESSO Nº 2025-RCMWH**

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

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

**OZEAS GOMES FONTANA**

Gerente Comercial

CPF nº 979.683.077-91

**EDSON FOERSTE**

Proprietário Locador

CPF nº 076.724.287-48

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 29/12/2025 17:41:26 -03:00

**OZÉAS GOMES FONTANA**  
GERENTE  
A-GCO - CESAN - GOVES  
assinado em 30/12/2025 12:01:18 -03:00

**EDSON FOERSTE**  
CIDADÃO  
assinado em 30/12/2025 08:47:50 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 05/01/2026 11:35:32 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por LEOSENOR DE SOUZA MACHADO JUNIOR (ASSISTENTE ADMINISTRATIVO D - 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/2026-63N2TZ>