



TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO N.º 137.00009588/2024-05

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 46/2025

CONTRATO N.º 2025/32/0020/00/01/00

Termo de contrato de locação n.º 2025/32/0020/00/01/00 – Agência de Águas do Estado de São Paulo – SP Águas - locação de imóvel localizado na Rua Cristiano Cleopath, 1557, esquina com a Rua Alfredo Guedes, Bairro dos Alemães, no município de Piracicaba-SP, destinado à instalação das dependências da Diretoria da Bacia do Médio Tietê, ou para qualquer outro serviço de interesse da Agência.

A **AGÊNCIA DE ÁGUAS DO ESTADO DE SÃO PAULO - SP-ÁGUAS**, transformada pela Lei Complementar n.º 1.413, de 23 de setembro de 2024, inscrita no CNPJ n.º 46.853.800/0001-56, com sede na Capital, na Rua Boa Vista, n.º 170 - 11.º andar – Bloco 5, a seguir denominada simplesmente **LOCATÁRIO**, neste ato representado representada pela Diretora-Presidente **CAMILA ROCHA CUNHA VIANA**, portador do RG n.º 11.6613571 – IFP/RJ, e inscrita no CPF/MF sob n.º CPF: 119.698.767-00, no uso da competência conferida pelo Decreto-Lei Estadual n.º 233, de 28/04/1970 e, de outro lado, como **LOCADOR**, o senhor **RICARDO RAMOS DA CRUZ**, brasileiro, casado, músico profissional, residente e domiciliado na Rua do Lago, 239, Cond. Granja do Lago, Granja Viana, Cotia/SP, portador do RG n.º 26.614.351-9-SSP/SP, expedido em 22/01/1992, e do CPF n.º 219.243.608-45, sendo proprietário do imóvel situado na Rua Cristiano Cleopath, 1557, esquina com a Rua Alfredo Guedes, Bairro dos Alemães, Piracicaba-SP, conforme Escritura Definitiva de Venda e Compra, lavrada no 1.º Tabelião de Notas de Piracicaba (Livro 1294, páginas 287/292), cuja administração e recebimento dos valores locatícios ficarão a cargo da empresa **FRIAS NETO CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ n.º

05.390.236/0001-03, sediada na Avenida dos Operários, 587, Bairro Cidade, representada neste ato por **LARISSA CARREIRO ALENCAR SANTOS**, brasileira, casada, supervisor (a) administrativo, residente e domiciliada na Rua Heitor Vila Lobos, nº. 854, apartamento 304 do Bloco 01, RG n.º 47.650.503-3-SSP/SP, expedido em 07/02/2006, CPF n.º 412.825.358-89, Inexigibilidade de Licitação, conforme Artigo 74 – Inciso V, da Lei Federal 14.133/2021 de 01 de abril de 2021, devidamente ratificada pela autoridade competente, conforme processo mencionado em epígrafe, e pelas partes assim representadas, na presença das testemunhas, ao final, nomeadas, fica justa e acertada a assinatura do presente termo de contrato de locação como segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA - PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência da presente locação é de **24 (vinte e quatro)** meses, a contar da data da assinatura deste contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA - ALUGUEL

O aluguel mensal é de **R\$ 13.362,71 (treze mil, trezentos e sessenta e dois reais e setenta e um centavos)**, e será reajustado após 12 (doze) meses, a contar de sua vigência, com base na correspondente variação do Índice Geral de Preço ao Consumidor, da Fundação Instituto de Pesquisa Econômica - IPC (FIPE) ou, se for extinto, de outro índice que venha a substituí-lo, a critério da Administração.

CLÁUSULA TERCEIRA - FACULDADE DO LOCATÁRIO

Nos dois primeiros meses do exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora do locatário, sendo-lhe facultado pagar os aluguéis vencidos durante o 3º (terceiro) mês.

CLÁUSULA QUARTA - PAGAMENTO DO ALUGUEL

O aluguel é devido por mês vencido e será pago até o 10.º (décimo) dia subsequente ao vencimento, por intermédio do **BANCO DO BRASIL S.A.**, ainda, de seus agentes ou correspondentes, por meio de cheque nominativo, ordem de pagamento ou documento equivalente, cuja emissão se dará à vista de apresentação do atestado de ocupação do imóvel.

Parágrafo Primeiro - O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido, ressalvado o disposto na Cláusula Quarta ficará sujeito à incidência de atualização monetária, nos termos do artigo 74 da Lei Estadual nº 6.544, de 22 de novembro de 1989.

Parágrafo Segundo - O atraso no pagamento acarretará ainda a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, e calculados "pro-rata tempore" em relação à mora ocorrida.

CLÁUSULA QUINTA - IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES DE MELHORIA

Os impostos de qualquer natureza, taxas e as contribuições de melhoria, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações, correrão por conta exclusiva do **LOCADOR**, obrigando-se o **LOCATÁRIO** a pagar as despesas ordinárias de condomínio, bem como os encargos de limpeza, força e luz, água e saneamento.

CLÁUSULA SEXTA - SEGURANÇA DO PRÉDIO

Tudo quanto constituir obras de segurança e higiene do imóvel, para conservá-lo em estado de servir ao uso a que se destina, tais como aquelas que interessam à estrutura integral do imóvel ou que se destinem a repor suas condições de habitabilidade, empenas, poços de aeração e iluminação, esquadrias externas, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, correrá por conta do **LOCADOR**.

CLÁUSULA SETIMA - OBRAS

O **LOCATÁRIO** poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita do **LOCADOR**, as modificações e as obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços do órgão que no mesmo funcionar.

CLÁUSULA OITAVA - CONSERVAÇÃO

O **LOCATÁRIO** deverá trazer o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel, em que direito à retenção ou indenizações por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporado ao prédio.

O **LOCATÁRIO** desde já faculta ao **LOCADOR** vistoriar o imóvel, sempre que o segundo entender conveniente.

CLÁUSULA NONA - REPAROS NECESSÁRIOS

O **LOCADOR** deverá ser notificado por escrito, mesmo extrajudicialmente, da necessidade da execução de obras de sua responsabilidade, de acordo com o caput da Cláusula Sétima, e, se dentro de 30 (trinta) dias, com exceção das obras de caráter urgente, que deverão ser atendidas imediatamente, não tiver tomado as providências

necessárias, o **LOCATÁRIO** mandará executar os serviços, descontando do aluguel, e pela terça parte, até solução do débito, não só a despesa efetuada como também a multa de 20% (vinte por cento) sobre a mesma.

CLÁUSULA DÉCIMA - RESCISÃO PELO LOCATÁRIO

Este contrato será rescindido, sem qualquer direito à indenização ou multa, por proposta da autoridade competente e mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias, se o **LOCATÁRIO** não mais necessitar do imóvel para abrigar o órgão que o ocupa ou para a instalação de qualquer outro serviço público, na forma prevista neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

O **LOCADOR** declara renunciar, durante a vigência deste Contrato, ao direito de rescindi-lo, com base no parágrafo único, do artigo 1.193, do Código Civil. Igualmente, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir ao **LOCATÁRIO**, durante o prazo do contrato e de suas prorrogações, o uso pacífico do imóvel, e, no caso de venda, a fazer constar da escritura, expressamente, a obrigação de serem integralmente respeitadas, pelo comprador, as condições deste contrato. Para este fim, será o contrato registrado na matrícula correspondente do Cartório do Registro de Imóveis, na forma da lei, constituindo, essas providências e os respectivos ônus financeiros, obrigação do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DESPESAS

Correrão por conta do **LOCATÁRIO** todas as despesas oriundas de lavratura de registro do presente contrato, bem como as de sua eventual rescisão, salvo na hipótese de ocorrer por culpa do **LOCADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - CLÁUSULA PENAL

A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste Contrato, ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato à época da infração, e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Parágrafo único - Não caracteriza infração contratual o pagamento dos aluguéis com inobservância do prazo estabelecido na Cláusula Quarta deste instrumento, hipótese tratada exclusivamente naquela disposição.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - VALOR DO CONTRATO

O valor total do presente contrato é de **R\$ 320.705,04 (trezentos e vinte mil, setecentos e cinco reais e quatro centavos)**, devendo a despesa correr da dotação - Aluguéis de Imóveis, do orçamento vigente do **LOCATÁRIO**, como segue:

2025	R\$ 120.264,39
2026	R\$ 160.352,52
2027	<u>R\$ 40.088,13</u>

TOTAL R\$ 320.705,04

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO DO CONTRATO

Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo para toda e qualquer ação oriunda do presente contrato.

De acordo, assim o disseram, ficou justo e contratado, lavrou-se este termo em que depois de lido e achado conforme pelas partes, a tudo presente, foi por todos assinado, para que produza todos os efeitos de direito.

São Paulo, data da última assinatura eletrônica.

PELA SP ÁGUAS:

CAMILA ROCHA CUNHA VIANA
Diretora-Presidente

Pela FRIAS NETO CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA:

RICARDO RAMOS DA CRUZ
Locador

LARISSA CARREIRO ALENCAR SANTOS
Supervisora Administrativo

TESTEMUNHAS:

Sandra Maria Oliveira de Almeida

CPF nº 536.833.315-34

RG nº 27.487.504-4

Rafael Miranda de Cerqueira

CPF nº 390.626.908-66

RG nº 48.033.760-3



Documento assinado eletronicamente por **Rafael Miranda de Cerqueira, Assessor Técnico III**, em 31/03/2025, às 09:33, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Sandra Maria Oliveira De Almeida, Diretor Técnico I**, em 31/03/2025, às 10:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **LARISSA CARREIRO ALENCAR SANTOS, Usuário Externo**, em 31/03/2025, às 14:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **RICARDO RAMOS DA CRUZ, Usuário Externo**, em 31/03/2025, às 21:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Camila Rocha Cunha Viana, Diretor-Presidente**, em 04/04/2025, às 16:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0061676971** e o código CRC **C7F2B4E7**.