

COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONTRATO Nº 079964

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento, de um lado **CETESB – COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ nº 43.776.491/0001-70, com sede na Av. Prof. Frederico Hermann Jr., nº 345, bairro Alto de Pinheiros, São Paulo-SP, doravante denominada simplesmente **CETESB**, neste ato representada e infra-assinado na forma de seu Estatuto Social, e de outro lado **Rodolpho Raphael Nery Carrozzo Scardua**, portador do RG nº 44.260.100 e do CPF/MF nº 315.019.568-33, brasileiro, advogado, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Marilia Bernardi Alves Bezerra Scardua**, portadora do RG nº 43.494.802 e do CPF/MF nº 351.140.728-11, brasileira, advogada, ambos residentes e domiciliados na Travessa Rincão, nº 30, Bairro Jardim Camargo, Mogi Guaçu/SP, CEP 13840-141, doravante denominados simplesmente **LOCADORES**, por dispensa de licitação, nos termos do art. 29, inc. V, da Lei Federal nº 13.303/16, autuado no Processo nº 52/2025/302 e no e-Ambiente nº 067377/2025-21, têm entre si justo e acertado o seguinte:

OBJETO

CLÁUSULA 1ª – Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel não residencial, sito na Travessa Rincão, nº 20, Bairro Jardim Camargo, Cidade de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo, CEP 13840-141, de propriedade dos LOCADORES.

Parágrafo único – O imóvel está registrado sob a Matrícula nº 2.442, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Guaçu-SP.

PRAZO

CLÁUSULA 2ª – O prazo do presente instrumento é de 12 (doze) meses, contado a partir da emissão da Ordem de Início, a qual está condicionada à conclusão de reforma pelo proprietário, conforme Anexos I, II, III e IV. O prazo poderá ser prorrogado, caso seja do interesse de ambas as partes, nos termos e condições permitidas pela legislação vigente, mediante Termo Aditivo.

Parágrafo único – Poderão as partes, independentemente de qualquer penalidade e do prazo decorrido, denunciar o presente contrato, mediante manifestação por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

VALOR MENSAL DO ALUGUEL

CLÁUSULA 3ª – O valor mensal do aluguel é de R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

§ 1º – O aluguel, que vencerá sempre no último dia de cada mês, deverá ser pago até o último dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante depósito bancário em favor de **Marilia Bernardi Alves Bezerra Scardua**, no Banco do Brasil S/A, agência nº 6542-0, conta corrente nº 12348, cujo comprovante do depósito bancário constituir-se-á em recibo do pagamento do aluguel mensal, quitando-o.

COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONTRATO Nº 079964

§ 2º – Em caso de mora da CETESB nos pagamentos dos aluguéis ou encargos deste contrato, à importância devida será acrescida multa de 10% (dez por cento).

§ 3º – Ao final de cada período de 12 (doze) meses de locação, caso essa seja prorrogada, o valor do aluguel poderá ser reajustado mediante livre negociação entre as partes, tendo por base o valor locatício de mercado. Não havendo ajuste consensual do novo valor locatício, conforme anteriormente previsto, será aplicada automaticamente a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, calculada pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP (IPC-FIPE), apurada para o período considerado (12 meses anteriores).

VALOR DO CONTRATO

CLÁUSULA 4ª – O valor total estimado para o contrato ora firmado é de **R\$ 96.000,00** (noventa e seis mil reais) para o período considerado de sua vigência.

Parágrafo único – Os créditos orçamentários das despesas decorrentes deste contrato correrão à dotação orçamentária de custeio da **CETESB**, tendo sido compromissados por meio da Solicitação de Compras nº 148323, natureza de despesa nº 33903691.

OBRIGAÇÕES DA CETESB

CLÁUSULA 5ª - O imóvel ora locado encontra-se em estado normal de conservação e de habitabilidade, estando suas instalações e demais pertences em condições de uso, comprometendo-se a CETESB a restituí-lo nas mesmas condições que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes da ação normal do tempo, quando da extinção da locação.

§ 1º – Fica ressalvado a LOCADORA o direito de vistoriar o imóvel quando lhe convier, em dias previamente marcados, nunca sem uma antecedência mínima de 7 (sete) dias.

§ 2º – Quando da extinção da locação e da restituição do imóvel, nas condições do *caput* desta cláusula, devendo a LOCADORA, ou quem representá-lo, proceder à vistoria, acompanhado por equipe técnica da CETESB, antes da assinatura do Termo de Devolução de Chaves, para verificação do estado em que se encontra o imóvel.

§ 3º – Caso haja efetiva e constatada necessidade de algum reparo no imóvel locado, o aluguel será devido até o término deste e da efetiva entrega das chaves.

§ 4º – O Termo de Devolução de Chaves ficará condicionado à comprovação pela CETESB dos comprovantes de quitação de IPTU, contas de água, luz, gás e demais atreladas ao uso do imóvel, devidamente pagas até aquela data.

CLÁUSULA 6ª – Fica permitido à CETESB colocar placas, letreiros ou luminosos na fachada do imóvel, desde que obedecida à postura municipal.

CLÁUSULA 7ª - Além do aluguel, correrão por conta exclusiva da CETESB, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e as taxas de consumo de água e esgoto, energia elétrica e gás.

COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONTRATO Nº 079964

Parágrafo único – A CETESB obriga-se a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa.

CLÁUSULA 8ª – A CETESB não poderá sublocar ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte, não podendo também ceder ou transferir este contrato ou seu uso, a título gratuito ou oneroso, sem o consentimento prévio, por escrito, da LOCADORA.

CLÁUSULA 9ª – A CETESB obriga-se a providenciar seguro de responsabilidade civil (incêndio, roubo, acidentes) do imóvel locado, responsabilizando-se, na eventualidade de qualquer acidente neste sentido, por perdas e danos, caso o seguro não seja feito ou se encontre vencido.

SUCESSÃO

CLÁUSULA 10 – Em caso de alienação do imóvel o(s) adquirente(s) se obriga(m) a dar cumprimento integral a este contrato.

Parágrafo único – A LOCADORA se obriga a participar ao eventual adquirente da obrigatoriedade do cumprimento integral deste contrato, fazendo constar do instrumento de venda do imóvel, cláusula assecuratória de que o mesmo honrará o contrato de locação até o seu termo final, nas condições contratuais assumidas, mas tão somente no caso da locação não ter sido prorrogada por prazo indeterminado, devendo, em qualquer caso, ser observado o art. 8º, da Lei Federal nº 8.245/91.

RESCISÃO

CLÁUSULA 11 – Se a ocupação do imóvel for impedida por efeito de ocorrência fortuita ou obras motivadas por quaisquer determinações das autoridades federais, estaduais ou municipais e, também, no caso de desapropriação do imóvel, ficará o presente contrato rescindido, independentemente de notificação ou interpelação judicial, ou indenização por parte da LOCADORA.

Parágrafo único – Em caso de desapropriação do imóvel, reserva-se às partes, o direito de reclamar do poder expropriante, a indenização que porventura tenham direito.

DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 12 – Todas as benfeitorias, instalações, decorações ou alterações de que necessitar o imóvel serão executadas e pagas pela CETESB, mediante prévia autorização dos LOCADORA.

Parágrafo único – As benfeitorias de qualquer espécie, instalações ou decorações que não puderem ser removidas, sem dano para o imóvel, incorporar-se-ão ao imóvel locado, sem que assista à CETESB, direito à indenização ou retenção, na ocasião da desocupação do imóvel, ficando assegurado o direito de a LOCADORA exigir a devolução do imóvel em suas condições originais, às expensas da CETESB.

CLÁUSULA 13 – Para todos os efeitos legais ou contratuais, as notificações e citações judiciais, assim como as interpelações extrajudiciais, ou quaisquer avisos, deverão ser endereçadas ao

COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONTRATO Nº 079964

domicílio da LOCADORA, ou à sede da CETESB, conforme o destinatário, comprometendo-se cada parte a avisar previamente por escrito à outra, na hipótese de mudança do endereço.

CLÁUSULA 14 – A infração de qualquer cláusula deste contrato, com exceção ao disposto no parágrafo único da Cláusula 2ª, bem como, no caso de atraso de pagamento previsto no §2º da Cláusula 3ª, sujeitará a parte inadimplente ao pagamento da multa correspondente a 3 (três) alugueres mensais em vigor, independentemente de qualquer formalidade específica, sendo certo que a multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido do contrato, tantas quantas forem as violações ocorridas na vigência dele, ressalvado à parte inocente o direito de simultaneamente considerar rescindida a locação, sem necessidade de notificação judicial ou extrajudicial.

FORO

CLÁUSULA 15 – Para todas as questões oriundas deste contrato, será competente o Foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por assim estarem ajustadas e contratadas, assinam as partes o presente contrato, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, na data da última assinatura digital.

CETESB – COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Fernando Roberto Sette
Gerente da Divisão de Suprimentos

Celso Massari
Gerente do Departamento de Suprimentos e
Serviços Administrativos

LOCADORES

Rodolpho Raphael Nery Carrozzo Scardua
Coproprietário

Marilia Bernardi Alves Bezerra Scardua
Coproprietária

Testemunhas:

Cristina Andrade D'Amico
Reg. 4923

Eduardo Alves Rodrigues
Reg. 7711

MEMORIAL DESCRITIVO

1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento: Reforma e Adequação de Edificação Existente
Uso original: Prédio Residencial
Uso proposto: Prédio Comercial
Endereço: TR Rincão, 20 – Jardim Camargo – CEP: 13.840-141
Município/UF: Mogi Guaçu/SP
Proprietário: RUBENS RAPHAEL CARROZZO SCARDUA
Responsável técnico: Glauber Eduardo Françoso
CREA/CAU: A248255-0

2. OBJETIVO DO PROJETO

O presente memorial descritivo tem como objetivo descrever de forma clara e técnica os serviços, materiais e sistemas construtivos a serem utilizados na reforma do prédio residencial existente, visando sua adequação para uso comercial, atendendo às normas técnicas vigentes, legislação municipal, acessibilidade, segurança, conforto e funcionalidade exigidos para edificações comerciais.

3. DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO

A edificação existente é composta por estrutura em concreto armado, com 2 pavimentos, sistema de vedaao em alvenaria, cobertura cerâmica e instalações prediais compatíveis com uso residencial. A reforma não altera o sistema estrutural principal, salvo adequações pontuais previamente analisadas por profissional habilitado.

4. INTERVENÇÕES ARQUITETNICAS

4.1 Demolições

- Demolição de paredes existentes na garagem, localizada no nível 0, conforme projeto arquitetnico;
- Demolição da parede atualmente existente entre a sala e a cozinha;
- Abertura de vos para novas janelas e portas, necessárias  adequação dos ambientes às novas instalações e ao uso comercial, respeitando as condições estruturais da edificação.

4.2 Novas Divisões e Adequações de Layout

- Execução de novas divisões internas utilizando alvenaria convencional e sistema steel frame;
- Implantação de 6 (seis) salas comerciais;
- Criação de 1 (uma) sala de reunião;

- Execução de sanitários para ambos os sexos;
- Implantação de DML (Depósito de Material de Limpeza);
- Execução de copa de apoio;
- Criação de recepção para atendimento ao público;
- Adequação e execução de escada interna;
- Previsão de espaço e infraestrutura para futura instalação de plataforma elevatória.

4.3 Fachada e Cobertura

- Adequação da fachada com execução de estrutura metálica;
- Instalação de brise e/ou chapas perfuradas, visando controle solar, manutenção da iluminação natural e ventilação dos ambientes internos;
- Revisão e verificação completa do sistema de cobertura (telhado), com substituição ou adequação de elementos que se façam necessários.

5. ACESSIBILIDADE

A edificação será adequada conforme a ABNT NBR 9050, contemplando:

- Rotas acessíveis desde o acesso principal;
- Portas com vãos adequados;
- Sanitários acessíveis;
- Implantação de plataforma elevatória para garantia de acessibilidade entre os níveis da edificação;
- Adequação de corrimãos, barras de apoio e demais elementos exigidos pela norma.

6. SISTEMA ESTRUTURAL

Não haverá alterações no sistema estrutural principal da edificação. Qualquer intervenção pontual (aberturas, reforços ou demolições) será precedida de análise estrutural e detalhamento técnico específico, com emissão de ART ou RRT.

7. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

- Substituição e adequação completa das instalações elétricas existentes;
- Redimensionamento de cargas para atendimento às novas demandas do uso comercial;
- Execução de novos circuitos elétricos para iluminação, tomadas e equipamentos específicos;
- Implantação de novo quadro geral de distribuição, quando necessário;
- Sistema de aterramento, proteção contra surtos e dispositivos de segurança conforme ABNT NBR 5410.

8. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

- Adequação completa das instalações hidrossanitárias conforme o novo layout;
- Execução de novos pontos de água e esgoto para sanitários, copa e áreas de apoio;
- Substituição de tubulações existentes que não atendam às novas exigências;
- Execução conforme normas técnicas vigentes.

9. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

O projeto atenderá às exigências do Corpo de Bombeiros, incluindo:

- Sinalização de emergência;
- Iluminação de emergência;
- Extintores dimensionados por risco;
- Rotas de fuga adequadas;
- Corrimãos, guarda-corpos e demais itens exigidos;
- Elaboração e aprovação do projeto técnico de incêndio.

10. ACABAMENTOS

10.1 Pisos

- Pisos cerâmicos, porcelanato ou equivalente, conforme ambiente;
- Pisos antiderrapantes em áreas molhadas e externas.

10.2 Paredes

- Revestimentos cerâmicos em áreas molhadas;
- Pintura acrílica lavável em áreas secas;
- Tratamento acústico quando necessário.

10.3 Forros

- Forro de gesso acartonado ou modular;
- Previsão para passagem de instalações.

11. ESQUADRIAS

- Portas internas em madeira ou metálicas;
- Portas de acesso em vidro temperado ou sistema equivalente;
- Janelas em alumínio ou material equivalente;
- Ferragens adequadas ao uso comercial.

12. CONFORTO AMBIENTAL

- Ventilação natural conforme possibilidades do edifício;
- Infraestrutura para climatização artificial;
- Iluminação natural sempre que possível;
- Tratamento acústico conforme uso dos ambientes.

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Todos os serviços deverão ser executados conforme projetos aprovados, normas técnicas vigentes, legislações municipais, estaduais e federais aplicáveis. Qualquer alteração deverá ser previamente aprovada pelo responsável técnico.

Local e data: Mogi Guaçu, 29 de Janeiro de 2026.

Responsável técnico: Glauber Eduardo Françoso

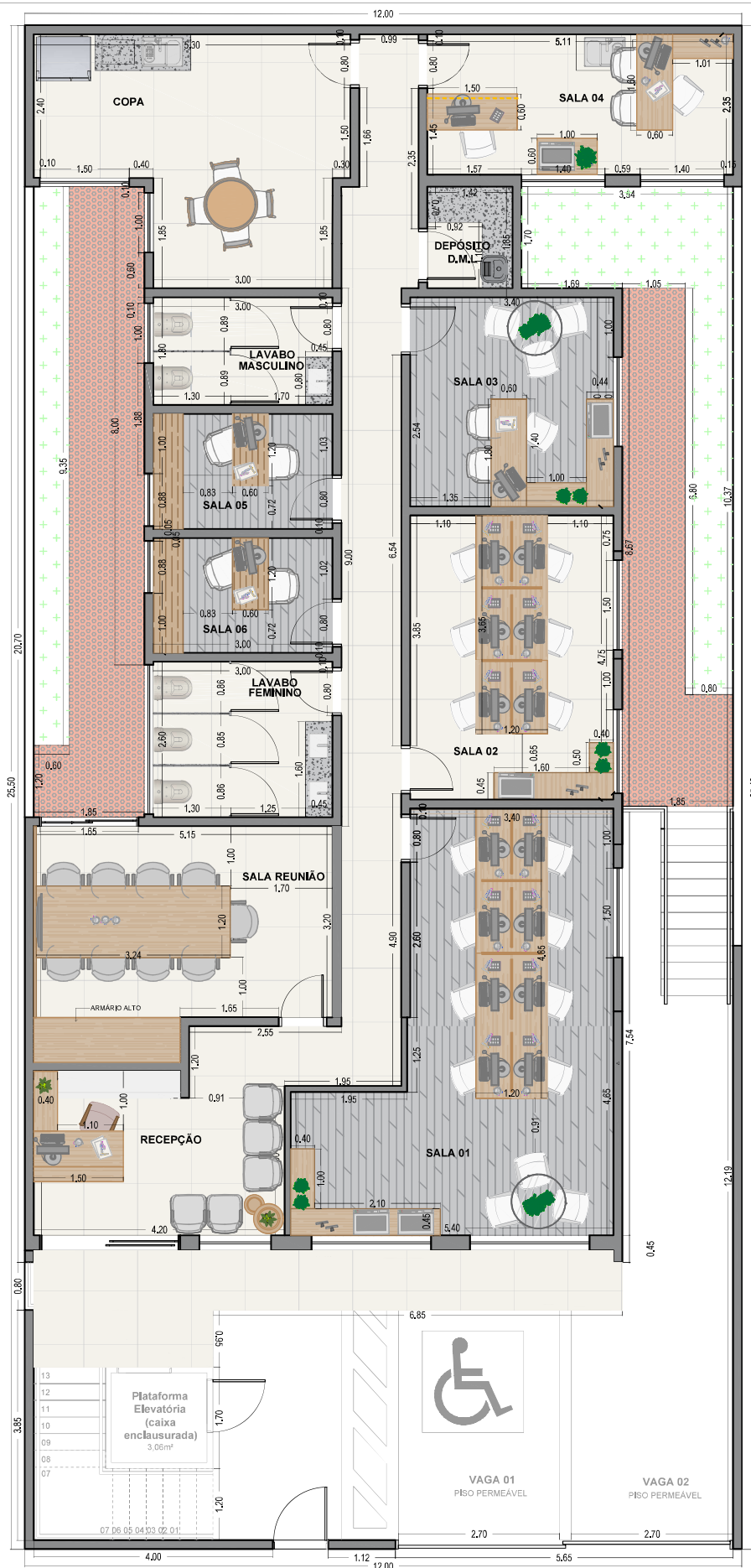


Documento assinado digitalmente
GLAUBER EDUARDO FRANCOSE
Data: 30/01/2026 09:24:22-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinatura: _____

CREA/CAU: A248255-0

ANEXO II -
CONTRATO Nº 079964



ANEXO III - CONTRATO Nº 079964

DECLARAÇÃO

Eu, RODOLPHO RAPHAEL NERY CARROZZO SCARDUA, inscrito no CPF nº 315.019.568-33, em virtude de negociação junto à CTESB referente à locação de imóvel para sede na cidade de Mogi Guaçu/SP, imóvel situado na Rua Rincão, nº 20, Jardim Camargo (CEP 13.840-165), ratifico as informações já prestadas no memorial descritivo e, ainda, conforme já acordado, o imóvel será entregue com mesa e cadeiras na “sala de reunião” e aparelhos de ar condicionado devidamente dimensionados nas salas de trabalho.

Mogi Guaçu, 2 de fevereiro de 2026.

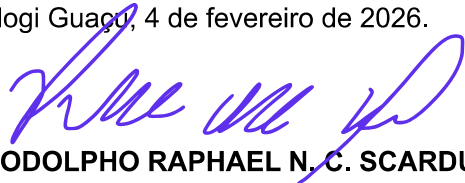

RODOLPHO RAPHAEL N. C. SCARDUA

ANEXO IV - CONTRATO Nº 079964

DECLARAÇÃO

Eu, RODOLPHO RAPHAEL NERY CARROZZO SCARDUA, inscrito no CPF nº 315.019.568-33, em virtude de negociação junto à CTESB referente à locação de imóvel para sede na cidade de Mogi Guaçu/SP, imóvel situado na Rua Rincão, nº 20, Jardim Camargo (CEP 13.840-165), ratifico as informações já prestadas no memorial descritivo e, ainda, conforme já acordado, o imóvel será com elevador ou estação elevatória para atender as normas municipais. A instalação se dará no prazo máximo de 12 (doze) meses após a ocupação do prédio.

Mogi Guaçu, 4 de fevereiro de 2026.



RODOLPHO RAPHAEL N. C. SCARDUA



Assinaturas do documento

"Contrato nº 079964"



Código para verificação: **RSAKK7DZ**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **EDUARDO ALVES RODRIGUES** (CPF: ***.468.038-**) em 23/03/2026 às 11:16:46 (GMT-03:00)
Emitido por: "SolarBPM", emitido em 27/10/2025 - 17:06:38 e válido até 27/10/2028 - 17:06:38.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **CRISTINA ANDRADE D AMICO** (CPF: ***.761.818-**) em 23/03/2026 às 11:16:20 (GMT-03:00)
Emitido por: "SolarBPM", emitido em 27/10/2025 - 08:20:18 e válido até 27/10/2028 - 08:20:18.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **FERNANDO ROBERTO SETTE** (CPF: ***.564.258-**) em 19/03/2026 às 13:31:30 (GMT-03:00)
Emitido por: "SolarBPM", emitido em 27/10/2025 - 14:02:22 e válido até 27/10/2028 - 14:02:22.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **CELSO MASSARI** (CPF: ***.998.588-**) em 19/03/2026 às 10:51:32 (GMT-03:00)
Emitido por: "SolarBPM", emitido em 27/10/2025 - 10:10:34 e válido até 27/10/2028 - 10:10:34.
(Assinatura do Sistema)
- ✓ **ANDRE PEREIRA ALVES** (CPF: ***.845.288-**) em 24/02/2026 às 17:12:08 (GMT-03:00)
Emitido por: "SolarBPM", emitido em 27/10/2025 - 15:11:33 e válido até 27/10/2028 - 15:11:33.
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://e.ambiente.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **CETESB.067377/2025-21** e o código **RSAKK7DZ** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.



Assinaturas do documento



"Contrato nº 079964 _ Assinado _ 25.03.26"

Código para verificação: **QON1RP9H**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MARILIA BERNARDI ALVES BEZERRA SCARDUA em 25/03/2026 às 13:27:41 (GMT-03:00)

Emitido por: "AC Final do Governo Federal do Brasil v1", emitido em 28/01/2026 - 10:02:54 e válido até 28/01/2027 - 10:02:54.

(Assinatura GOVBR)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://e.ambiente.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **CETESB.067377/2025-21** e o código **QON1RP9H** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.