

CONTRATO ADMINISTRATIVO LOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º033/2026

Termo de Contrato de Locação de Imóvel, que entre si fazem, de um lado a **COMPANHIA DE SANEAMENTO DE SERGIPE – DESO** e, do outro lado o **C2A2 HOLDING LTDA.**, na forma abaixo.

PREÂMBULO

1. DAS PARTES E SEUS REPRESENTANTES

Pelo presente instrumento particular, a **COMPANHIA DE SANEAMENTO DE SERGIPE – DESO**, pessoa jurídica de direito privado, organizada sob a forma de sociedade de economia mista, nos termos do Decreto-Lei nº 109 de 25 de agosto de 1969, com as alterações e acréscimos do Decreto-Lei nº 268 de 16 de janeiro de 1970 e da Lei Estadual nº 4.898 de 10 de julho de 2003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.018.171/0001-90 e no Cadastro Estadual sob o nº 27.051.036-02, com sede na Rua Campo do Brito, nº 331, nesta Cidade de Aracaju, Capital do Estado de Sergipe, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, representada neste ato por seu Diretor-Presidente **Luciano Gois Paul**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito o CPF/MF sob o nº 010.618.194-77 e seu Diretor de Produção e Qualidade, **Gilvan dos Santos**, brasileiro, casado, engenheiro eletricista, inscrito no CPF/MF nº 662.893.195-15, ambos residentes e domiciliados nesta cidade de Aracaju/SE e, e, do outro lado **C2A2 HOLDING LTDA.**, inscrita no **CNPJ sob nº 45.591.678/0001-24**, com sede na Rua Francisco Barbosa de Souza, nº 80, Sala A, Nova Esperança, Nossa Senhora da Glória/SE, e-mail alexandreacruz623@gmail.com, neste ato representada por **Camila Pereira da Silva**, brasileira, solteira, empresária, CPF nº 848.279.125-72, doravante denominada **LOCADORA.**, resolvem firmam o presente Contrato de Locação, com fundamento na lei 13.303/2016 e o Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios(RILC/DESO), mediante as seguintes **CLÁUSULAS E CONDIÇÕES**:

2. DA FINALIDADE – O presente Contrato tem por finalidade, formalizar e disciplinar o relacionamento contratual com vistas a Locação de um imóvel, especificado na **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**, sendo que sua lavratura foi regularmente autorizada em despacho datado de 13/02/2026 pelo Senhor Presidente da DESO, no Processo Administrativo nº 18068/2025.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL – Esta contratação decorre do processo de **Dispensa de Licitação**, tombado sob nº 018/2026, art.29, inciso V da Lei 13.303/2016, cujo resultado foi homologado em data de 10/04/2026 pelo Presidente, conforme consta do Processo Administrativo acima mencionado, submetendo-se as partes às disposições constantes da Lei nº 13.303/2016, e da lei 8.245/91, às cláusulas e condições aqui estabelecidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel urbano destinado à instalação de

Contrato de Locação nº033/2026

unidade administrativa da LOCATÁRIA, na qual funcionará loja de atendimento ao público, situado na **Avenida Antônio Alves Feitoza**(antiga Av. Vinte e Seis de Setembro) **nº 753, Bairro Brasília, Nossa Senhora da Glória/SE**, com área aproximada de **85,00 m²**, conforme laudo técnico de avaliação e documentos constantes do processo administrativo.

1.2. O imóvel objeto da locação foi identificado no laudo técnico como propriedade da LOCADORA e possui tipologia comercial, com sala de atendimento, circulação, quatro salas, um WC social, cozinha, área de serviço e área de ventilação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA

2.1. O imóvel locado será utilizado exclusivamente para o atendimento das finalidades institucionais da LOCATÁRIA, consistentes na instalação de unidade administrativa com funcionamento de loja de atendimento ao público no município de Nossa Senhora da Glória/SE.

2.2. É vedada a alteração da destinação do imóvel sem prévia e expressa autorização da autoridade competente da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A presente contratação direta decorre da hipótese prevista no art. 29, inciso V, da Lei nº 13.303/2016, aplicável à compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da estatal, quando as necessidades de instalação e localização condicionarem a escolha do imóvel, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

3.2. Integram a motivação da presente contratação o chamamento público para prospecção do mercado imobiliário no município de Nossa Senhora da Glória/SE e o laudo técnico de avaliação do imóvel objeto da contratação.

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

4.1. O prazo de vigência do presente contrato é de **12(doze) meses**, contados da data da emissão de ordem de serviços, podendo ser prorrogado, mediante termo aditivo, desde que haja interesse público, vantagem para a Administração e manutenção das condições que justificaram a contratação, na forma da legislação aplicável.

4.2. A eficácia do contrato fica condicionada à sua formalização regular no processo administrativo e à publicação de seu extrato, quando exigida pelas normas internas e legais aplicáveis.

CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR DO ALUGUEL

5.1. O valor mensal do aluguel fica fixado em **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**, conforme valor de mercado apurado em laudo técnico de avaliação elaborado em novembro de 2025.

Contrato de Locação nº033/2026

5.2. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente pela LOCATÁRIA, até o 10º dia útil do mês subsequente ao de competência, mediante apresentação documento fiscal equivalente, atestado pelo setor competente.

5.3. O valor global estimado para o período de 12 meses é de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**, sem prejuízo dos reajustes previstos neste contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6.1. O valor do aluguel poderá ser reajustado após o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data assinatura do contrato, mediante aplicação do índice IPCA/IBGE.

6.2. Na hipótese de extinção do índice pactuado, será adotado outro índice oficial que reflita a variação do poder aquisitivo da moeda, mediante apostilamento ou termo aditivo, conforme o caso.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DESPESAS E ENCARGOS

7.1. Competirá à LOCATÁRIA o pagamento das despesas ordinárias de consumo e uso do imóvel durante a vigência contratual, inclusive água, energia elétrica, telefonia, internet, taxas ordinárias de condomínio, se houver, e demais encargos decorrentes de sua utilização.

7.2. Competirá à LOCADORA o pagamento dos tributos incidentes sobre a propriedade do imóvel, inclusive IPTU, taxas extraordinárias, seguro estrutural do bem, se houver, bem como despesas relacionadas à titularidade e regularidade dominial, salvo disposição diversa expressamente prevista no processo e juridicamente admitida.

CLÁUSULA OITAVA – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

8.1. A LOCADORA declara que o imóvel se encontra em condições de ser utilizado para a finalidade contratada, respondendo pela legitimidade da posse, propriedade e disponibilidade do bem para locação.

8.2. Consta da documentação do processo que o imóvel foi avaliado como propriedade da C2A2 HOLDING LTDA., tendo sido identificado no laudo técnico o endereço Avenida Vinte e Seis de Setembro, nº 753, bairro Brasília, Nossa Senhora da Glória/SE. No entanto, houve retificação pela Gerência Regional Norte (GRNO), que o endereço atualizado pelo Município é Avenida Antônio Alves Feitoza, em conformidade com a proposta da LOCADORA e escritura pública do imóvel.

8.3. Antes da imissão da LOCATÁRIA na posse, será lavrado **termo de vistoria inicial**, com registro das condições físicas do imóvel, instalações, equipamentos eventualmente existentes e estado de conservação.

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E ADEQUAÇÕES

9.1. A LOCATÁRIA poderá realizar adaptações, adequações operacionais e benfeitorias necessárias ao regular funcionamento da unidade administrativa e da loja de atendimento ao público, desde que previamente comunicadas à LOCADORA, quando alterarem a estrutura ou a fachada do imóvel.

9.2. As benfeitorias úteis e necessárias realizadas no interesse do serviço poderão ser indenizadas ao final da locação, desde que previamente autorizadas e expressamente reconhecidas pela LOCADORA e pela autoridade competente da LOCATÁRIA, observadas as regras do processo administrativo e da legislação aplicável.

9.3. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizadas, salvo ajuste expresso em termo aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

10.1. Constituem obrigações da LOCADORA, além de outras previstas em lei e neste contrato:

- Entregar o imóvel livre e desembaraçado de ônus que impeçam seu uso pela LOCATÁRIA;
- Manter a regularidade documental e dominial do bem durante toda a vigência contratual;
- Assegurar o uso pacífico do imóvel durante o prazo do contrato;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação que impeçam ou restrinjam o uso do imóvel para a finalidade contratada;
- Realizar, às suas expensas, reparos estruturais e demais intervenções que não decorram do uso ordinário do imóvel pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

11.1. Constituem obrigações da LOCATÁRIA, além de outras previstas em lei e neste contrato:

- Pagar pontualmente o aluguel e os encargos contratuais sob sua responsabilidade;
- Utilizar o imóvel para a finalidade pública contratada;
- Zelar pela guarda, conservação e uso regular do imóvel;
- Restituir o imóvel ao final da locação, no estado em que o recebeu, ressalvados o desgaste natural pelo uso normal e as benfeitorias regularmente autorizadas;
- Franquear à LOCADORA, mediante agendamento prévio e em horário compatível, o acesso ao imóvel para vistoria, quando necessário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

12.1. A execução do presente contrato será acompanhada e fiscalizada por gestor e fiscal designados pela LOCATÁRIA, aos quais competirá registrar ocorrências, atestar documentos de cobrança e adotar as providências necessárias ao fiel cumprimento do ajuste.

Contrato de Locação nº033/2026

12.2. A atuação da fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA quanto às obrigações assumidas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS HIPÓTESES DE RESCISÃO

13.1. O contrato poderá ser rescindido nas hipóteses previstas na legislação aplicável, no regulamento interno,(art.181, art.182) da LOCATÁRIA e neste instrumento, especialmente em caso de descumprimento contratual, perda da finalidade pública, superveniência de interesse público devidamente motivado ou desaparecimento das condições que justificaram a locação.

13.2. Na hipótese de rescisão por interesse público, a LOCATÁRIA comunicará a LOCADORA com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ressalvada situação emergencial devidamente motivada.

13.3. Encerrada a locação, será realizada vistoria final para apuração de eventuais responsabilidades.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS SANÇÕES

14.1. O inadimplemento das obrigações contratuais sujeitará a parte responsável às consequências previstas na legislação civil, empresarial e administrativa aplicável, sem prejuízo da apuração de perdas e danos, quando cabíveis.

14.2. Se a LOCADORA der causa à inexecução contratual ou prestar declaração inverídica sobre a situação jurídica do imóvel, ficará sujeita às medidas administrativas e judiciais cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA DOTAÇÃO E DA RESPONSABILIDADE ORÇAMENTÁRIA

15.1. As despesas decorrentes deste contrato correrão à conta de recursos próprios da LOCATÁRIA, em dotação orçamentária específica consignada no respectivo exercício financeiro, devendo constar do processo a competente reserva orçamentária.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PROTEÇÃO DOCUMENTAL E REGULARIDADE

16.1. A manutenção do presente contrato pressupõe a permanência da regularidade jurídica do imóvel, inclusive quanto à documentação dominial, matrícula atualizada, inexistência de impedimentos à locação e coerência entre o bem descrito na escritura apresentada e o imóvel efetivamente locado.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES

17.1. Integram o presente contrato, independentemente de transcrição:

- O processo administrativo nº 18068/2025;

Contrato de Locação nº033/2026

- O laudo técnico de avaliação do imóvel, de novembro de 2025;
- O aviso/edital de chamamento público para prospecção do mercado imobiliário;
- A documentação apresentada pela LOCADORA relativa à titularidade e representação;
- A proposta comercial eventualmente aprovada e demais peças instrutórias do procedimento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da Comarca de Aracaju/SE para dirimir as controvérsias oriundas deste contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, sem prejuízo da tentativa prévia de solução administrativa.

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento, para um só efeito legal.

Aracaju/SE, 16 de abril de 2026.

COMPANHIA DE SANEAMENTO DE SERGIPE – DESO
LOCATÁRIA

C2A2 HOLDING LTDA.
LOCADORA



Documento assinado digitalmente
CAMILA PEREIRA DA SILVA
Data: 19/04/2026 14:04:38-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

"CAMILA PEREIRA DA SILVA"
C2A2 HOLDING LTDA.
LOCADORA

"LUCIANO GOIS PAUL"
DIRETOR PRESIDENTE
DESO- LOCATÁRIA

"JENIVAL SILVA LIMA "
SUPERINTENDENTE DE PRODUÇÃO
DESO

"GILVAN DOS SANTOS"
DIRETOR DE PRODUÇÃO E QUALIDADE
DESO

Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: JXLM-XPNH-PEK6-WL1C



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 12/05/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- GILVAN DOS SANTOS 29/04/2026 15:47:12 (Certificado Digital)
- JENIVAL SILVA LIMA 23/04/2026 15:50:47 (Certificado Digital)
- LUCIANO GOIS PAUL 11/05/2026 08:40:36 (Certificado Digital)
- CAMILA PEREIRA DA SILVA 19/04/2026 14:04:38 (Certificado Digital)