



CONTRATO Nº 02/2025

---

**CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DO MUNICÍPIO DE SOROCABA E O SHOPPING PÁTIO CIANE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., PARA CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, CONFORME PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 4518/2024.**

---

De um lado **SHOPPING PÁTIO CIANE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, regularmente inscrita no CNPJ nº 11.024.112/0001-07, com sede na avenida Afonso Vergueiro, nº 823, bairro Centro, CEP 18035-370, neste ato representada por **BRUNO SAMPAIO GREVE**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº [REDACTED]6, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº [REDACTED]-17, com endereço comercial na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729, 7º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP: 04538-905 e **CARLOS FREDERICO YOUSSEF**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade nº [REDACTED] inscrito no CPF sob no [REDACTED]41, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na mesma cidade, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 7º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04543-000, nomeia e constitui seus procuradores outorgados representados aqui por **RODRIGO DE OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, solteiro, economista, portador da cédula de identidade nº [REDACTED] 5, inscrito no CPF sob no [REDACTED]-50, com endereço





comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 7º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-000 e **DANIEL FELIPE DE SOUZA LOPES**, brasileiro, casado, administrador, portador da carteira de identidade nº [REDACTED] RJ, inscrito no CPF sob o nº [REDACTED], com endereço comercial estabelecido na Av. Doutor Afonso Vergueiro, 823, Centro, Sorocaba, São Paulo, CEP 18.035-370, doravante denominada **LOCADOR**.

De outro lado, **SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA – SAAE Sorocaba**, Autarquia Municipal criada pela Lei Municipal nº 1.390, de 31 de dezembro de 1965, inscrita no CNPJ sob o nº 71.480.560/0001-39, sediada na avenida Comendador Camillo Júlio, nº 255, bairro Jardim Ibiti do Paço, CEP 18.086-000, neste ato representada pelo seu Diretor-Geral Sr. **GLAUCO ENRICO BERNARDES FOGAÇA**, brasileiro, casado, portador do RG nº [REDACTED]/SP e inscrito no CPF nº [REDACTED] com endereço comercial no Centro Operacional e Administrativo do SAAE Sorocaba, no endereço acima declinado, nomeado através da Portaria Municipal nº 95-2024/DICAF-AP, de 1º de novembro de 2024 e artigo 79, inciso II, alínea “a”, da Lei Orgânica do Município de Sorocaba, combinado com o artigo 3º, da Lei nº 3.390, de 31 de dezembro de 1965, doravante denominada **LOCATÁRIO**.



CONSIDERANDO a importância das seguintes diretrizes motivadoras e que justificam a presente contratação:



a) O **LOCATÁRIO**, com a finalidade de facilitação do acesso de seu público consumidor, relacionado as respectivas Unidades Usuárias atendidas pelos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário prestados, bem ainda, da dinamização do seu atendimento ao público, mantém o interesse pela manutenção do seu **POSTO DE ATENDIMENTO**, no interior das dependências do imóvel da **LOCADORA**;

b) O **LOCADOR** – “SHOPPING PÁTIO CIANE” – ciente da sua função social e participativa no município de Sorocaba, se dispõe a disponibilizar, mediante contrato de locação, uma área correspondente a espaço comercial, localizado no interior do seu empreendimento;

c) O **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, têm entre si, interesse pela solidificação da relação negocial estabelecida entre SAAE Sorocaba e Shopping Pátio CIANE, através da instalação do Posto de Atendimento do **LOCATÁRIO**.

Resolvem, com fundamento no artigo 74, V, § 5º da Lei 14.133/2021, instrumentalizada por intermédio do processo administrativo nº 4518/2024, celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, mediante as cláusulas e condições abaixo estabelecidas:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

1.1. O presente instrumento contratual tem por objeto a locação da área identificada como “**LUC: 10601/10602 – com área correspondente a 93,90 m<sup>2</sup>**”, localizado no Piso L1, Bloco B, do Shopping Pátio Cianê, que será destinado única e exclusivamente, para fins de atendimento ao





público usuário dos serviços prestados pela **LOCATÁRIA**, assim como suas atividades de natureza administrativa.

1.2. A área descrita e acima identificada contempla o inicialmente estabelecido entre **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, quanto a área provisoriamente utilizada pelo segundo, contemplando assim, melhores acomodações e aumento da metragem da área a ser explorada.

1.3. O novo espaço a ser explorado possui as seguintes características e condições técnicas:

1.3.1. Espaço Locado: LUC **10601/10602** – com área correspondente a **93,90 m<sup>2</sup>**, devidamente adaptado com pontos de abastecimento de água fria, sistema interno de esgoto, energia elétrica, ar-condicionado, bem como água gelada, duto de retorno e tomada de ar externo.

1.3.2. O espaço deverá ser entregue ao Locatário com as seguintes condições: Revestimento das paredes do espaço com Drywall e pintura fosca, instalação de piso cerâmico, circuito elétrico e iluminação, sistema de prevenção e combate a incêndio completo, construção de duas salas de atendimento, com forro, prevendo duto de ar-condicionado em ambas e interligação desse espaço com a loja ao lado, por meio de abertura na parede.

1.4. Por fim, as Partes ajustam que a **LOCATÁRIA** ocupará, em caráter temporário, o Espaço Comercial nº 10903, com metragem de 119,67m<sup>2</sup> (cento e dezenove vírgula sessenta e sete metro quadrados), no período de 02/01/2025 a 30/04/2025, até a inauguração do Espaço Comercial nº 10601/10602.





1.4.1. Durante esse período, a LOCATÁRIA permanecerá sujeita a todas as obrigações previstas neste contrato.

1.4.2. A LOCATÁRIA será responsável pelo pagamento das despesas comuns, apuradas conforme rateio, bem como das despesas próprias relacionadas ao consumo de água, energia elétrica, ar-condicionado e IPTU referentes ao Espaço Comercial nº 10903. Fica concedida carência sobre o aluguel mensal durante o referido período.

1.4.3. Ao término do prazo estabelecido para a ocupação temporária, a LOCATÁRIA deverá desocupar integralmente o Espaço Comercial nº 10903, restituindo-o ao LOCADOR nos termos e condições previstos neste contrato.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – Dos deveres e responsabilidades do LOCADOR**

2.1. O LOCADOR obriga-se a:

2.1.1. Entregar o espaço / imóvel em condições de uso, em conformidade aos fins a que se destina e na conformidade das especificações da sua proposta.

2.1.2. Garantia de que não recaia sobre o respectivo imóvel locado, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação ou caso existir algum impedimento, prestar os devidos esclarecimentos, inclusive juntando a correspondente documentação, para fins de avaliação por parte do **LOCATÁRIO**.





2.1.3. Garantir, durante a vigência da locação, o uso pacífico do imóvel, para as finalidades a que se destina.

2.1.4. Manter, durante a vigência da locação, a forma adotada no imóvel para o atendimento da sua finalidade.

2.1.5. Responder pelos vícios ou eventuais defeitos anteriores à locação.

2.1.6. Auxiliar o **LOCATÁRIO** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.

2.1.7. Fornecer ao **LOCATÁRIO**, os comprovantes e/ou recibos discriminando os valores pagos, sendo vedada a quitação de forma genérica.

2.1.8. Informar ao **LOCATÁRIO**, quaisquer alterações na titularidade do imóvel locado, inclusive apresentando a documentação correspondente.

2.1.9. Disponibilizar ao **LOCATÁRIO**, 02 (duas) credenciais de acesso e permanência de veículo particular no estacionamento oficial do Shopping CIANE, de uso único e exclusivo pelo(s) funcionário(s) da Autarquia, devidamente cadastrado(s) pelo **LOCADOR**.



### **CLÁUSULA TERCEIRA – Dos deveres e responsabilidades do LOCATÁRIO**

3.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a:





3.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

3.1.2. Pagamento das despesas próprias da **LOCATÁRIA**, referentes ao consumo de água, energia elétrica, ar-condicionado e IPTU correspondente ao seu consumo.

3.1.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com as características e natureza da atividade a ser explorada no local, conforme ao fim a que se destina, devendo conservá-lo como se fosse seu.

3.1.4. É vedada a sublocação, o empréstimo ou a cessão do referido espaço físico objeto da locação, no todo ou em parte, sem autorização do **LOCADOR**.

3.1.5. Realizar a vistoria do espaço locado, antes do recebimento das chaves, para fins de inspeção do estado em que o recebe, fazendo constar de Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes, bem ainda, inspecionar o funcionamento das instalações hidráulicas, elétricas e de ar-condicionado do local.

3.1.6. Restituir o imóvel ao final da locação, nas mesmas condições de recebimento inicial do espaço, conforme descrições constantes do Termo de Vistoria lavrado no início da ocupação, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do seu uso normal.





3.1.6.1. Os vícios e/ou defeitos porventura não lançados no Termo de Vistoria final, quando da devolução do imóvel ao **LOCADOR**, serão da sua responsabilidade, com isenção da **LOCATÁRIA**.

3.1.6.2. Quando da devolução do imóvel locado e seu correspondente espaço físico e chaves, o **LOCATÁRIO** poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, o pagamento a título indenizatório, com base no Termo de Vistoria final, a ser confrontado com o Termo de Vistoria inicial, quando do recebimento das chaves do imóvel e espaço físico, condicionado a existência de recursos orçamentários e da aprovação pela autoridade competente da Autarquia, além da concordância expressa do **LOCADOR**, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

3.1.7. Comunicar ao **LOCADOR**, qualquer dano ou defeito cuja reparação seja de responsabilidade deste, bem como as eventuais turbações de terceiros.

3.1.8. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, assegurando ao **LOCATÁRIO**, o direito de abatimento no valor proporcional da taxa condominial, no caso dos reparos durarem período superior a 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26, da Lei nº 8.245/1991.

3.1.9. Realizar o imediato reparo ou manutenção necessária, referente aos danos no imóvel ou nas suas instalações hidráulicas, elétricas e de ar-condicionado, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.







3.1.10. Não modificar a parte externa ou interna do imóvel, sem que haja o consentimento expresso do **LOCADOR**, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das atividades exploradas no local, devidamente acordada com o LOCADOR.

3.1.11. Permitir a vistoria do imóvel e respectivos espaços pelo **LOCADOR**, ou por seus mandatários designados, mediante prévia combinação de data e horário da realização, admitindo a vistoria e exame por terceiros, na hipótese prevista pelo artigo 27, da Lei nº 8.245/1991.

3.1.12. Pagar qualquer multa(s) ou penalidade(s) que venham a ser aplicadas ou intimações que venham provenientes dos poderes públicos, em virtude do desrespeito às leis Federais, Estaduais e/ou Municipais, no que se refere à utilização do imóvel e seu espaço físico locado.

3.1.13. Cumprir, integralmente, o disposto nos instrumentos complementares à locação, correspondentes: **(i)** Normas Gerais Regedoras das Locações e Outras Avenças dos espaços Comerciais do Shopping Pátio CIANE; **(ii)** Regimento Interno do Shopping Pátio CIANE; **(iii)** Caderno de Condições Técnicas (CCT) contendo, dentre outras, as normas para apresentação de projetos e execução de obras de instalações prediais, ar-condicionado e decoração dos espaços comerciais.

3.1.14. O **LOCATÁRIO** declara expressamente que tomou prévia ciência do inteiro teor dos documentos acima referidos e relacionados ao presente contrato, compreendendo integralmente às disposições de cada um dos instrumentos especificados, com os quais concorda plenamente.





#### CLÁUSULA QUARTA – Das Benfeitorias e da Conservação

4.1. Considerando eventuais necessidades de adequações estruturais e/ou técnicas no imóvel locado, fica acordado que todas as despesas correrão sobre exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO**, ficando incorporada ao imóvel objeto da locação as obras que não puderem ser retiradas sem prejuízo de causar danos a sua estrutura.

4.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias de natureza e característica desmontáveis e instaladas no imóvel pelo **LOCATÁRIO**, a exemplo de lambris, biombos, cofre, tapetes, construído etc, poderão ser retiradas pelo **LOCATÁRIO**, com o imóvel locado sendo devolvido, entretanto, com os seus respectivos acessórios ao LOCADOR.

#### CLÁUSULA QUINTA – Do Prazo

5.1. O presente instrumento terá vigência por **60 (sessenta) meses**, com **início** na data de **02/01/2025** e **término** em **31/01/2030**, podendo, após a referida data, ser denunciado por qualquer das partes bilateralmente, a qualquer tempo e, independentemente de qualquer motivo, mediante aviso prévio por escrito a parte adversa, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, sem qualquer ônus, observado entretanto, o interesse público pela continuidade de utilização do imóvel locado, ocasião em que novo contrato deverá ser celebrado, justificando a dispensa da licitação.

5.1.1. Ajustam as Partes que os efeitos do presente instrumento retroagem a data de 02/01/2025, para todos os fins de direito.





5.2. O **LOCATÁRIO** promoverá a inauguração da área objeto da locação, até o dia 01/05/2025, ressalvadas a ocorrência de eventos com situações adversas que impossibilitem a inauguração na data prevista neste instrumento de contrato.

5.3. A área correspondente ao imóvel objeto da locação, deverá ser restituída ao **LOCADOR**, com as benfeitorias conforme consta da cláusula 1.3.2, em perfeita ordem, bem como totalmente livre e desimpedida de qualquer outro objeto ou coisa, no prazo da denúncia prevista, podendo o **LOCATÁRIO**, efetuar a retirada das suas benfeitorias instaladas, realizadas através do emprego da receita pública, desde que não causem danos estruturais ao imóvel.

5.4. Expirado o prazo sem que o **LOCATÁRIO** tenha restituído o imóvel nas condições pactuadas no presente instrumento, ficará o **LOCADOR** autorizado a adotar as medidas cabíveis e necessárias para sua reintegração de posse, caso em que o **LOCATÁRIO** ficará obrigado ao pagamento de multa correspondente ao valor de R\$1.000,00 (mil reais) por dia de atraso.

5.5. O pagamento da multa acima referida e a perda da liminar da posse, não exoneram o **LOCATÁRIO** da devolução do imóvel locado, nas condições pactuadas no presente contrato, observando-se, em qualquer circunstância o aqui exposto.

5.6. É vedada a prorrogação automática do prazo de execução deste contrato.





## CLÁUSULA SEXTA – Do Valor da Locação Referente à LUC 10601/10602

6.1. O valor do aluguel mensal será de R\$3.000,00 (três mil reais).

6.2. O valor das Despesas Comuns será conforme rateio.

6.3. O LOCADOR concede ao LOCATÁRIO, em caráter excepcional e a título precário, carência em relação ao pagamento de Aluguel Mensal, Despesas Comuns e Despesas Específicas, até o dia 30/04/2025 ou até a data de inauguração do espaço comercial locado, o que ocorrer primeiro.

6.4. Pagará, ainda, as despesas próprias referentes ao *consumo de água, energia elétrica, ar-condicionado e IPTU* referentes a sua locação.

6.5. O valor total aproximado do presente contrato importa em **R\$ 777.000,00** (setecentos e setenta e sete mil reais). Valor este, onde estão inclusas, a título meramente estimativo, as despesas específicas da locação.

## CLÁUSULA SÉTIMA – Dos Pagamentos

7.1. O pagamento do aluguel e condomínio será efetuado mensalmente, no 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente ao vencido, por meio de Boleto Bancário, desde que o documento de cobrança tenha sido apresentado pelo **LOCADOR**, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.





7.1.1. Caso a antecedência mínima prevista não seja observada pelo **LOCADOR**, o pagamento será efetuado no prazo de até 02 (dois) dias úteis, contados da data de apresentação do respectivo recibo ou documento de cobrança correspondente.

7.2. O pagamento será efetuado após ser devidamente “atestado” pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo **LOCADOR**.

7.3. Havendo erros na apresentação dos documentos de cobrança competentes ou dos documentos pertinentes à locação, ou ainda, circunstância impeditiva à liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o **LOCADOR** providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo inicial para pagamento se contará após a comprovação da regularidade da situação, não acarretando em qualquer ônus adicional ao **LOCATÁRIO**.

7.4. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o **LOCADOR** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o **LOCATÁRIO** deverá arcar com o ônus da mora, nestes compreendidos: **(i)** correção monetária devida até a data do efetivo pagamento, de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e; **(ii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*.

#### **CLÁUSULA OITAVA – Do reajuste**

8.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal mediante a aplicação do IPCA/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo





divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) ou outro que venha a substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado da data da assinatura do presente instrumento, para o primeiro reajuste ou da data do último reajuste, para os anos subsequentes.

8.2. O reajuste será formalizado por intermédio de *apostilamento*.

### **CLÁUSULA NONA - Do Recurso Financeiro**

9.1. As despesas decorrentes desta presente contratação serão atendidas através das dotações orçamentárias alocadas ao SAAE Sorocaba, apontando-se para essa finalidade no corrente exercício financeiro, conforme rubrica orçamentária nº 23.03.00 3.3.90.39.00 17 512 5005 2165 04 1100000.

### **CLÁUSULA DÉCIMA – Da Fiscalização do Contrato**

10.1. A fiscalização do presente contrato firmado será exercida por 01 (um) representante do **LOCATÁRIO**, nos termos do artigo 8º, § 3º da Lei nº 14.133/2021 c/c Decreto Federal nº 11.246/2022, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

10.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do presente contrato, indicando o dia, o mês e ano, bem como o nome de pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos a autoridade competente, para a tomada das providências cabíveis.







10.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato, deverão ser solicitadas a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas competentes.

10.1.3. O **LOCADOR** poderá indicar um representante para representá-lo na execução do presente contrato firmado.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Das Alterações**

11.1. Eventuais necessidades de alterações das cláusulas contratuais pactuadas, reger-se-ão pela disciplina estabelecida pelo artigo 124, da Lei nº 14.133/2021, observado sempre que aplicável as disposições da Lei nº 8.245/1991.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Das Infrações e Das Sanções Administrativas**

12.1. Pelo inadimplemento de qualquer cláusula fixada no presente contrato, as partes ficarão sujeitas às sanções e consequências legais, conforme previstas nos artigos 155 a 158 da Lei nº 14.133/2021, especialmente:

12.1.1. **ADVERTÊNCIA**, a critério da parte lesada, nos casos de **descumprimento das condições estabelecidas no presente instrumento**, quando não houver cabimento às sanções pecuniárias.

12.1.2. **MULTA**, de 1% (um por cento) do valor mensal da taxa condominial, por dia e até o limite de 20% (vinte por cento) pelo **descumprimento de qualquer cláusula** deste contrato.





12.1.3. **MULTA**, correspondente a 03 (três) mensalidades da taxa condominial, em caso de **rescisão contratual por inadimplência do LOCADOR**.

12.1.4. **MULTA**, correspondente a 1 (uma mensalidade), na hipótese de **inadimplemento de obrigações contratuais** previstas no presente instrumento ou nos instrumentos complementares, aplicável a parte infratora, mediante notificação prévia.

12.2. A aplicação de qualquer penalidade prevista no presente instrumento não exclui a possibilidade de aplicação das demais, bem como das penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021.

12.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na Lei Federal nº 14.133/2021.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Da Extinção**

13.1. O **LOCATÁRIO** poderá extinguir o presente contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula estabelecida ou obrigação imposta ao **LOCADOR**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.1.1. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao **LOCATÁRIO**, bem como a retenção dos créditos





decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos suportados, além das penalidades previstas neste instrumento.

13.1.2. O **LOCADOR** reconhece os direitos do **LOCATÁRIO**, em caso de extinção administrativa prevista pelo artigo 137 da Lei nº 14.133/2021, no caso de prejuízo, de indenização por perdas e danos que a rescisão possa acarretar.

13.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas pelo artigo 137, da Lei nº 14.133/2021. relação contratual locatícia.

13.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc, o **LOCATÁRIO** poderá considerar o contrato extinto imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nestas hipóteses, não tenha concorrido para a situação.

13.4. Os casos de extinção contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e ampla defesa e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

13.5. Sem prejuízo da imediata reintegração de posse do **LOCADOR**, a extinção do contrato por infração praticada pelo **LOCATÁRIO**, este se sujeitará no pagamento da multa no valor correspondente a 01 (uma) mensalidade da locação.





13.6. Na hipótese de extinção do presente CONTRATO pelo LOCATÁRIO, com a consequente antecipação da devolução do imóvel, será devida multa equivalente a R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais), valor este proporcional ao tempo de cumprimento do contrato e devidamente atualizado até a data de seu pagamento, relacionada às benfeitorias implantadas no imóvel pelo LOCADOR (cláusula 1.3.2). Considerar-se-á do LOCATÁRIO com força executiva extrajudicial, nos termos do art. 784, inc. III do Código de Processo Civil.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Da Cessão

14.1. O **LOCATÁRIO** não poderá, a qualquer título, sem consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, ceder ou transferir o presente contrato, nem dar em locação, no todo ou em parte(s), o espaço locado, ainda que temporariamente, sob pena de se considerar desde logo, rescindido o presente instrumento, ficando o **LOCATÁRIO** ou terceiro ocupante, obrigados à imediata restituição dos espaços comerciais ao **LOCADOR**.

14.2. Não ocorrendo a restituição do(s) espaço(s) locado(s) ao **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO** e o terceiro ocupante ficarão solidariamente obrigados, ainda, ao pagamento de multa correspondente a 01 (uma) taxa condominial.





## CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Das Obrigações e Vistoria da Área Objeto da Locação

15.1. O **LOCATÁRIO** fica obrigado a manter o local em perfeitas condições de limpeza, segurança, conservação e utilização, provendo todos e quaisquer reparos, pinturas e consertos que se fizerem necessários à preservação do espaço objeto da contratação, tal como disposto na planta que integra o “*anexo 1*” deste instrumento.

15.2. Qualquer alteração, modificação, acréscimo ou reforma do(s) espaço(s) objeto da contratação não poderá ser realizada sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**.

15.3. O **LOCATÁRIO** deverá atender aos princípios que regem os Shopping Centers, cuja finalidade é congregar, num mesmo lugar, grande número de atividades comerciais, distribuindo os diferentes ramos de comércio e de serviços, segundo uma planificação técnica, precedida de estudos especializados sobre as preferências e vocações do consumidor, visando dar a este o maior conforto e o máximo estímulo, facilitando-lhe a escolha e aquisição de produtos e serviços.

15.4. O **LOCADOR** ou o seu preposto, poderá realizar vistoria do espaço objeto da locação, a qualquer tempo, em horário comercial, de modo a verificar o integral cumprimento das obrigações estabelecidas neste instrumento, mediante o agendamento prévio do horário e data e acompanhamento por preposto da Autarquia, presente no local ou designado pela mesma.





15.5. O **LOCATÁRIO** obriga-se, também, a respeitar todas as normas e regulamentos do **LOCADOR**, em especial mas não limitado, às Normas Gerais e Regimento Interno do Shopping, documentos em anexo e integrantes deste instrumento, declarando-se sua mais absoluta ciência e concordância com os mesmos.

15.6. O **LOCATÁRIO** deverá apresentar ao **LOCADOR**, todos os projetos referentes às obras de adequação do(s) espaço(s), bem como a respectiva ART, sendo certo que estes deverão ser previamente analisados e aprovados pelo **LOCADOR**, antes do início de qualquer serviço e obras no espaço, as quais ficarão a cargo único e exclusivo do **LOCATÁRIO**.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Vinculação ao Processo de Inexigibilidade**

16.1. A execução do presente contrato está vinculada à proposta apresentada pelo **LOCADOR**, nos autos do processo Administrativo nº 4518/2024.

16.2. Fica o **LOCADOR** obrigado a manter durante a vigência do presente contrato, todas as condições de habilitação e de qualificação exigidas por ocasião do processo de inexigibilidade de licitação, devendo apresentar os documentos habilitatórios sempre que solicitados.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – Dos Casos Omissos**

17.1. Os casos omissos ou situações não previstas ou explicitadas no presente instrumento, reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei Federal nº 8.245/91, no Código Civil vigente e na Lei Federal nº 14.133/2021







e, subsidiariamente, nos demais regulamentos e normas administrativas que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Das Disposições Gerais e Esclarecimentos**

18.1. Não se estabelece por força do presente contrato, qualquer vínculo de natureza empregatício ou responsabilidade por parte do **LOCADOR**, com relação as pessoas que o **LOCATÁRIO** empregar na realização das suas atividades no local contratado, correndo por conta exclusiva do **LOCATÁRIO** - única responsável como empregadora – todas as despesas com pessoas a ela relacionadas, inclusive os encargos decorrentes da legislação vigente.

18.2. A tolerância ou omissão das partes no cumprimento das obrigações contratuais não constituirá novação, renúncia ou modificação do pactuado, ficando convencionado, para todos os fins de direito, que o fato será ato de mera liberalidade, renunciando as partes a invocá-lo em seu benefício.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – Do Foro**

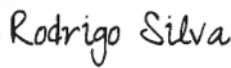
19.1. As partes elegem o Foro da Comarca de Sorocaba, Estado de São Paulo, para dirimir toda e qualquer questão controvertida, que surgir da interpretação e da execução do presente contrato.





19.2. E assim, por estarem de pleno acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme avençado, as partes firmam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para produção de um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo identificadas e assinadas.

Sorocaba/SP, 06 de fevereiro de 2025.

rodrigo.silva@aiqia.com.br  
Assinado  
  
D4Sign

daniel.lopes@patiocianeshopping.com.br  
Assinado  
  
D4Sign

**SHOPPING PÁTIO CIANE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**  
RODRIGO DE OLIVEIRA SILVA DANIEL FELIPE DE SOUZA LOPES  
**LOCADOR**

glauco.fogaça@saaesorocaba.sp.gov.br  
Assinado  
  
D4Sign

**SAAE – SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA**  
GLAUCO ENRICO BERNARDES FOGAÇA  
glaucofogaça@saaesorocaba.sp.gov.br  
**LOCATÁRIO**

**TESTEMUNHAS:**



01. jessica.nascimento@patiocianeshopping.com.br  
Assinado  
  
D4Sign

2. julianahernandes@saaesorocaba.sp.gov.br  
Assinado  
  
D4Sign  
Juliana Souza Felício Hernandes  
CPF [REDACTED]  
julianahernandes@saaesorocaba.sp.gov.br



## DECLARAÇÃO

### 1. Identificação do Dirigente:

Nome: Rodrigo de Oliveira Silva

CPF: [REDACTED]

Cargo: Procurador

Empresa: Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.

Telefone: (15) 99693-7613

E-mail: rodrigo.silva@alqia.com.br

### 2. Declaração:

DECLARO ter conhecimento das vedações constantes no artigo 73-A, da Lei Orgânica do Município, e no artigo 1º da Lei Municipal nº 10.128, de 30 de Maio de 2012, regulamentada pelo Decreto Municipal 20.786 de 25 de setembro de 2013 e alterado pelo Decreto Municipal nº 20.903 de 11 de dezembro de 2013, onde estabelecem as hipóteses impeditivas de contratação, e que:

( ) não incorro em nenhuma das hipóteses de inelegibilidade previstas no referido artigo.

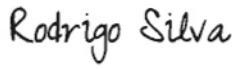
( ) incorro nas hipóteses de inelegibilidade previstas no referido artigo.

( ) tenho dúvidas se incorro ou não na(s) hipótese(s) de inelegibilidade prevista(s) no(s) inciso(s) \_\_\_\_\_ do referido artigo e, por essa razão, apresento os documentos, certidões e informações complementares que entendo necessários à verificação das hipóteses de inelegibilidade.

DECLARO, ainda, sob as penas da lei, em especial aquelas previstas na Lei Federal nº 7.115, de 29 de Agosto de 1983, e no artigo 299 do Código Penal (Falsidade Ideológica), que as informações aqui prestadas são verdadeiras.

rodrigo.silva@alqia.com.br

SOROCABA/SP, 06 de fevereiro de 2025.

Assinado  
  
D4Sign



**SHOPPING PÁTIO CIANÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Rodrigo de Oliveira Silva

Procurador

RG.: [REDACTED]



## DECLARAÇÃO

### 1. Identificação do Dirigente:

Nome: Daniel Felipe de Souza Lopes

CPF: [REDACTED]

Cargo: Procurador

Empresa: Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.

Telefone: (15) 99693-7613

E-mail: daniel.lopes@patiocianeshopping.com.br

### 2. Declaração:

DECLARO ter conhecimento das vedações constantes no artigo 73-A, da Lei Orgânica do Município, e no artigo 1º da Lei Municipal nº 10.128, de 30 de Maio de 2012, regulamentada pelo Decreto Municipal 20.786 de 25 de setembro de 2013 e alterado pelo Decreto Municipal nº 20.903 de 11 de dezembro de 2013, onde estabelecem as hipóteses impeditivas de contratação, e que:

( ) não incorro em nenhuma das hipóteses de inelegibilidade previstas no referido artigo.

( ) incorro nas hipóteses de inelegibilidade previstas no referido artigo.

( ) tenho dúvidas se incorro ou não na(s) hipótese(s) de inelegibilidade prevista(s) no(s) inciso(s) \_\_\_\_\_ do referido artigo e, por essa razão, apresento os documentos, certidões e informações complementares que entendo necessários à verificação das hipóteses de inelegibilidade.

DECLARO, ainda, sob as penas da lei, em especial aquelas previstas na Lei Federal nº 7.115, de 29 de Agosto de 1983, e no artigo 299 do Código Penal (Falsidade Ideológica), que as informações aqui prestadas são verdadeiras.

daniel.lopes@patiocianeshopping.com.br

Assinado  
D4Sign

Sorocaba/SP, 06 de fevereiro de 2025.



**SHOPPING PÁTIO CIANÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Daniel Felipe de Souza Lopes

Procurador

RG.: [REDACTED] RJ



## TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO (CONTRATOS)

**CONTRATANTE:** Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Sorocaba

**CONTRATADO:** Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.

**CONTRATO Nº (DE ORIGEM):** nº 02/SLC/2025

**OBJETO:** Locação de imóvel localizado dentro do Shopping Patio Cianê para a nova unidade de atendimento da autarquia.

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

### 1. Estamos CIENTES de que:

- a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;
- b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;
- c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial Eletrônico do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (<https://doe.tce.sp.gov.br/>), em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;
- d) as informações pessoais dos responsáveis pela contratante e interessados estão cadastradas no módulo eletrônico do “Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP”, nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº 01/2024, conforme “Declaração(ões) de Atualização Cadastral” anexa (s);
- e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

### 2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:

- a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;







- b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

Sorocaba/SP, 06 de fevereiro de 2025.

**AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:**

Nome: Glauco Enrico Bernardes Fogaça  
Cargo: Diretor Geral  
CPF: [REDACTED]  
[glaucofogaca@saaesorocaba.sp.gov.br](mailto:glaucofogaca@saaesorocaba.sp.gov.br)

[glauco.fogaca@saaesorocaba.sp.gov.br](mailto:glauco.fogaca@saaesorocaba.sp.gov.br)



**RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO DA DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:**

Nome: Glauco Enrico Bernardes Fogaça  
Cargo: Diretor Geral  
CPF: [REDACTED]  
[glaucofogaca@saaesorocaba.sp.gov.br](mailto:glaucofogaca@saaesorocaba.sp.gov.br)

[glauco.fogaca@saaesorocaba.sp.gov.br](mailto:glauco.fogaca@saaesorocaba.sp.gov.br)



**RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:**  
**Pelo CONTRATANTE:**


Nome: Glauco Enrico Bernardes Fogaça  
Cargo: Diretor Geral  
CPF: [REDACTED]  
[glaucofogaca@saaesorocaba.sp.gov.br](mailto:glaucofogaca@saaesorocaba.sp.gov.br)

[glauco.fogaca@saaesorocaba.sp.gov.br](mailto:glauco.fogaca@saaesorocaba.sp.gov.br)




[rodrigo.silva@alqia.com.br](mailto:rodrigo.silva@alqia.com.br)

**Pela CONTRATADA:**

 *Rodrigo Silva*  
Rodrigo de Oliveira Silva  
Procurador  
CPF: [REDACTED]

[daniel.lopes@patioclaneshopping.com.br](mailto:daniel.lopes@patioclaneshopping.com.br)

 *Daniel Felipe de Souza Lopes*  
Daniel Felipe de Souza Lopes  
Procurador  
CPF: [REDACTED]

**ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:**

Nome: Glauco Enrico Bernardes Fogaça  
Cargo: Diretor Geral  
CPF: [REDACTED]  
[glaucofogaca@saaesorocaba.sp.gov.br](mailto:glaucofogaca@saaesorocaba.sp.gov.br)

[glauco.fogaca@saaesorocaba.sp.gov.br](mailto:glauco.fogaca@saaesorocaba.sp.gov.br)







**GESTOR(ES) DO CONTRATO:**

Nome: Ana Carolina Andriotti Vieira  
Cargo: Chefe do Departamento Comercial e Atendimento ao Consumidor  
CPF: [REDACTED]  
E-mail: anaandriotti@saaesorocaba.sp.gov.br

anaandriotti@saaesorocaba.sp.gov.br

Assinado  
D4Sign

Nome: Calixto Junior Antonucci e Silva  
Cargo: Diretor Administrativo e Financeiro  
CPF: [REDACTED]  
E-mail: calixto@saaesorocaba.sp.gov.br

calixto@saaesorocaba.sp.gov.br

Assinado  
D4Sign

**DEMAIS RESPONSÁVEIS (\*):**

Tipo de ato sob sua responsabilidade:

Nome: Calixto Junior Antonucci e Silva  
Cargo: Diretor Administrativo e Financeiro  
CPF: [REDACTED]  
E-mail: calixto@saaesorocaba.sp.gov.br

calixto@saaesorocaba.sp.gov.br

Assinado  
D4Sign

Nome: Donizete Moraes  
Cargo: Chefe do Departamento de Licitações e Compras  
CPF: [REDACTED]  
E-mail: donizetemoraes@saaesorocaba.sp.gov.br

donizetemoraes@saaesorocaba.sp.gov.br

Assinado  
D4Sign

Nome: Priscila Gonçalves de Toledo Pedroso  
Cargo: Controlador Interno  
CPF: [REDACTED]  
E-mail: priscilaleite@saaesorocaba.sp.gov.br

priscilaleite@saaesorocaba.sp.gov.br

Assinado  
D4Sign

Nome: Vinicius Matheus Aparecido Poppst Rainieri  
Cargo: Responsável pelo atendimento Tribunal de Contas TCU, ST  
CPF: [REDACTED]  
E-mail: viniciuspoppst@saaesorocaba.sp.gov.br

viniciuspoppst@saaesorocaba.sp.gov.br

Assinado  
D4Sign





## DECLARAÇÃO DE DOCUMENTOS À DISPOSIÇÃO DO TCE-SP

**CONTRATANTE:** Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Sorocaba

**CNPJ Nº:** 71.480.560.0001/39

**CONTRATADA:** Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.

**CNPJ Nº:** 11.024.112/0001-07

**CONTRATO Nº (DE ORIGEM):** nº 02/SLC/2025

**DATA DA ASSINATURA:** 05/02/2025

**VIGÊNCIA:** 60 (sessenta) meses.

**OBJETO:** Locação de imóvel localizado dentro do Shopping Patio Cianê para a nova unidade de atendimento da autarquia.

**VALOR:** R\$ 777.000,00 (setecentos e setenta e sete mil reais).

Declaro, na qualidade de responsável pela entidade supra epigrafada, sob as penas da Lei, que os demais documentos originais, atinentes à correspondente licitação, encontram-se no respectivo processo administrativo arquivado na origem à disposição do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, e serão remetidos quando requisitados.

Sorocaba/SP, 06 de fevereiro de 2025

glauco.fogaca@saaesorocaba.sp.gov.br

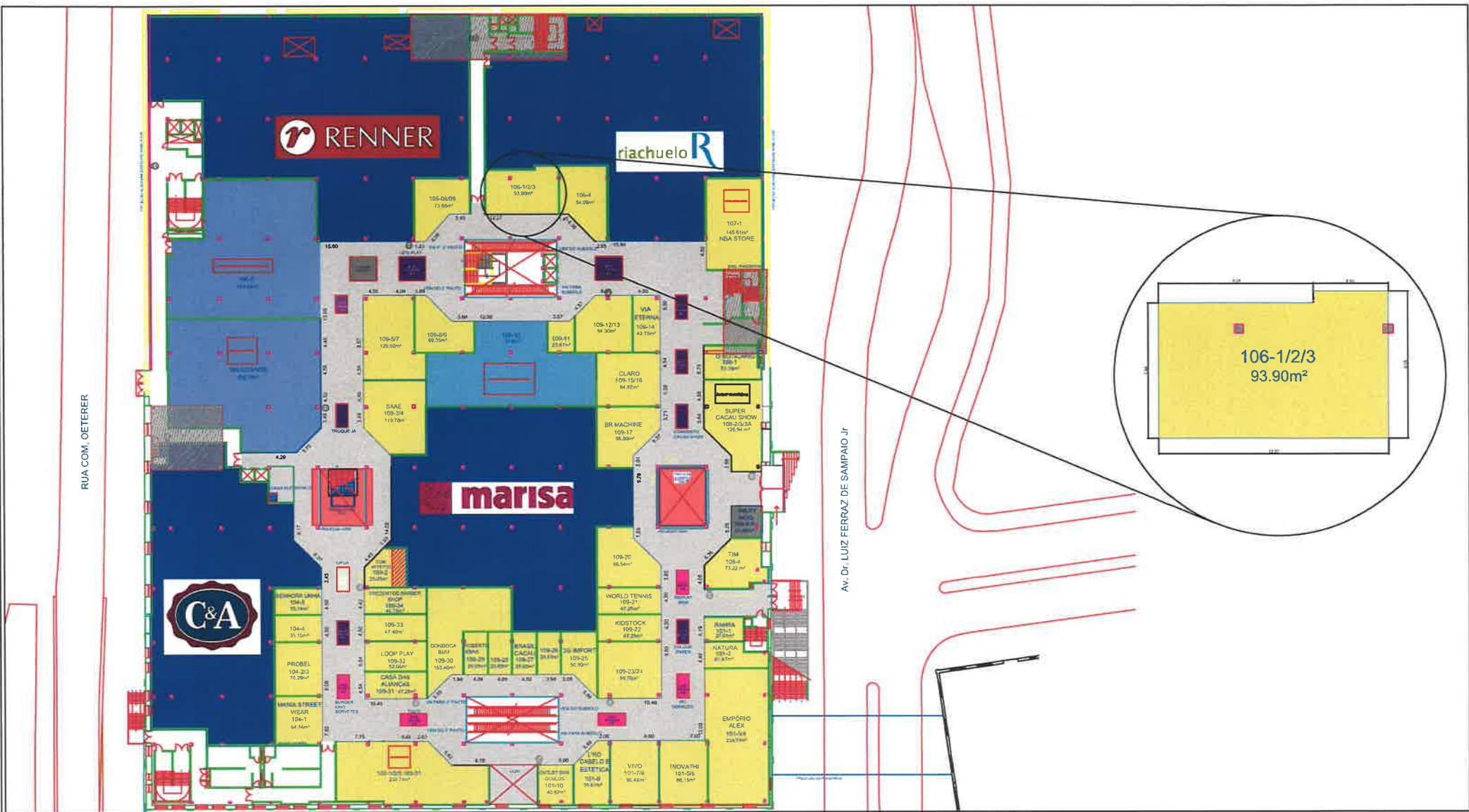
Assinado  
D4Sign

**Glaucio Enrico Bernardes Fogaça**  
**Diretor Geral**

[glaucofogaca@saaesorocaba.sp.gov.br](mailto:glaucofogaca@saaesorocaba.sp.gov.br)

[\[REDACTED\]@hotmail.com](mailto: [REDACTED]@hotmail.com)





PLANTA BAIXA - 1º PAV - BLOCO B - L1  
Escala: 1/300

**LEGENDA COMERCIAL**

[Yellow]	SATELITE
[Blue]	MEDIA LOJA
[Red]	SEDE RACIONA
[Green]	ARCADA
[Purple]	ALIMENTAÇÃO
[Orange]	QUADRO DE INFRA COMPLETA
[Light Blue]	QUADRO DE INFRA REDE ELÉTRICA
[Light Green]	QUADRO DE INFRA
[Light Purple]	MACHINE
[Light Orange]	LOJA POP UP
[Light Yellow]	PRANÇ DE EVENTOS

D4Sign fa72e9b1-f22c-4865-8aac-839e84bb5983 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>  
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



EMPRESAMENTO			
SHOPPING PÁTIO CIANÉ			
TÍTULO			
PLANTA BAIXA COMERCIAL - 1º PAV - BLOCO I			
ARQUIVAMENTO			
Planta Comercial - LUC 106 - 1/2/3			
ESCALA	DATA	REVISÃO	FOLHA
1:300	05/02/2025	R01	01/01



## SPC SAAE Nova Locacao Patio Cianê Shopping

Código do documento fa72e9b1-f22c-4865-8aac-839e84bb5983



### Assinaturas

- |   |  |   |
|---|--|---|
|    | Glauco Enrico Bernardes Fogaça<br>glauco.fogaca@saaesorocaba.sp.gov.br<br>Assinou como parte             |    |
|    | JULIANA DE SOUZA FELICIO HERNANDES<br>julianahernandes@saaesorocaba.sp.gov.br<br>Assinou como testemunha |    |
|    | Ana Carolina Andriotti Vieira<br>anaandriotti@saaesorocaba.sp.gov.br<br>Assinou                          |    |
|   | CALIXTO JUNIOR ANTONUCCI E SILVA<br>calixto@saaesorocaba.sp.gov.br<br>Assinou                            |   |
|  | Donizete Morales<br>donizetemorales@saaesorocaba.sp.gov.br<br>Assinou                                    |  |
|  | PRISCILA GONÇALVES DE TOLEDO PEDROSO<br>priscilaleite@saaesorocaba.sp.gov.br<br>Assinou                  |  |
|  | VINICIUS MATHEUS APARECIDO POPPST RAINIERI<br>viniciuspoppst@saaesorocaba.sp.gov.br<br>Assinou           |  |
|  | JESSICA NASCIMENTO<br>jessica.nascimento@patiocianeshopping.com.br<br>Assinou como testemunha            |  |
|  | Daniel Felipe de Souza Lopes<br>daniel.lopes@patiocianeshopping.com.br<br>Assinou como parte             |  |
|  | Rodrigo de Oliveira Silva<br>rodrigo.silva@alqia.com.br<br>Assinou como parte                            |  |

### Eventos do documento

**14 Feb 2025, 17:28:39**

Documento fa72e9b1-f22c-4865-8aac-839e84bb5983 **criado** por JESSICA NASCIMENTO (af37988a-6767-419e-a3c6-2dc80ffcfc34). Email:jessica.nascimento@patiocianeshopping.com.br. - DATE\_ATOM:

2025-02-14T17:28:39-03:00

**14 Feb 2025, 17:41:17**

Assinaturas **iniciadas** por JESSICA NASCIMENTO (af37988a-6767-419e-a3c6-2dc80ffcfc34). Email: jessica.nascimento@patiocianeshopping.com.br. - DATE\_ATOM: 2025-02-14T17:41:17-03:00

**14 Feb 2025, 18:01:37**

CALIXTO JUNIOR ANTONUCCI E SILVA **Assinou** - Email: calixto@saaesorocaba.sp.gov.br - IP: [REDACTED] ([REDACTED]) - Documento de identificação informado: [REDACTED] - DATE\_ATOM: 2025-02-14T18:01:37-03:00

**14 Feb 2025, 18:12:51**

JULIANA DE SOUZA FELICIO HERNANDES **Assinou como testemunha** - Email: julianahernandes@saaesorocaba.sp.gov.br - IP: [REDACTED] ([REDACTED]a: 24238) - Geolocalização: -23.4794269 -47.4428823 - Documento de identificação informado: [REDACTED] - DATE\_ATOM: 2025-02-14T18:12:51-03:00

**14 Feb 2025, 18:16:07**

ANA CAROLINA ANDRIOTTI VIEIRA **Assinou** - Email: anaandriotti@saaesorocaba.sp.gov.br - IP: [REDACTED] ([REDACTED]) - Documento de identificação informado: [REDACTED] - DATE\_ATOM: 2025-02-14T18:16:07-03:00

**14 Feb 2025, 18:38:50**

VINICIUS MATHEUS APARECIDO POPPST RAINIERI **Assinou** - Email: viniciuspoppst@saaesorocaba.sp.gov.br - IP: [REDACTED] ([REDACTED]194) - Geolocalização: -23.466396 -47.4533002 - Documento de identificação informado: [REDACTED] - DATE\_ATOM: 2025-02-14T18:38:50-03:00

**14 Feb 2025, 18:44:10**

DONIZETE MORALES **Assinou** - Email: donizetemorales@saaesorocaba.sp.gov.br - IP: [REDACTED] ([REDACTED]) - Documento de identificação informado: [REDACTED] - DATE\_ATOM: 2025-02-14T18:44:10-03:00

**14 Feb 2025, 20:59:45**

JESSICA NASCIMENTO (af37988a-6767-419e-a3c6-2dc80ffcfc34). Email: jessica.nascimento@patiocianeshopping.com.br. **ALTEROU** o signatário **glaucofogaca@saaesorocaba.sp.gov.br** para **glauco.fogaca@saaesorocaba.sp.gov.br** - DATE\_ATOM: 2025-02-14T20:59:45-03:00

**17 Feb 2025, 09:26:38**

PRISCILA GONÇALVES DE TOLEDO PEDROSO **Assinou** - Email: priscilaleite@saaesorocaba.sp.gov.br - IP: [REDACTED] ([REDACTED]798) - Documento de identificação informado: [REDACTED] - DATE\_ATOM: 2025-02-17T09:26:38-03:00

**17 Feb 2025, 11:19:55**

GLAUCO ENRICO BERNARDES FOGAÇA **Assinou como parte** - Email: glauco.fogaca@saaesorocaba.sp.gov.br - IP: [REDACTED] ([REDACTED]) - Documento de identificação informado:



██████████ - DATE\_ATOM: 2025-02-17T11:19:55-03:00

**17 Feb 2025, 11:46:07**

JESSICA NASCIMENTO (af37988a-6767-419e-a3c6-2dc80ffcfc34). Email:  
jessica.nascimento@patiocianeshopping.com.br. **ADICIONOU** o signatário  
**daniel.lopes@patiocianeshopping.com.br** - DATE\_ATOM: 2025-02-17T11:46:07-03:00

**17 Feb 2025, 11:46:19**

JESSICA NASCIMENTO (af37988a-6767-419e-a3c6-2dc80ffcfc34). Email:  
jessica.nascimento@patiocianeshopping.com.br. **ADICIONOU** o signatário **rodrigo.silva@alqia.com.br** -  
DATE\_ATOM: 2025-02-17T11:46:19-03:00

**17 Feb 2025, 12:10:31**

JESSICA NASCIMENTO **Assinou como testemunha** (af37988a-6767-419e-a3c6-2dc80ffcfc34) - Email:  
jessica.nascimento@patiocianeshopping.com.br - IP: ██████████ (██████████ porta:  
32932) - Documento de identificação informado: ██████████ - DATE\_ATOM: 2025-02-17T12:10:31-03:00

**17 Feb 2025, 12:14:22**

DANIEL FELIPE DE SOUZA LOPES **Assinou como parte** - Email: daniel.lopes@patiocianeshopping.com.br - IP:  
██████████) - Geolocalização: -23.497108 -47.460583 -  
Documento de identificação informado: ██████████ - DATE\_ATOM: 2025-02-17T12:14:22-03:00

**18 Feb 2025, 11:16:51**

RODRIGO DE OLIVEIRA SILVA **Assinou como parte** (c59b43f7-c4d4-4922-9a90-ce3b8a8d4ac5) - Email:  
rodrigo.silva@alqia.com.br - IP: ██████████) - Documento de  
identificação informado: ██████████ - DATE\_ATOM: 2025-02-18T11:16:51-03:00

Hash do documento original

(SHA256):4e6d5dc4d1f122d4b48671bf54c67285ddd37be22fa88dedd1c3d58da4484983  
(SHA512):b51ea184a1efee2c1418d1145a8f9841027b03143d8415ace9d1fbc3b3271b630e6b05bf4633d3f8af66c413c5270a6057e2ef4c8ef9fac5b5638ccfd57da5df

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**

**Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL**

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.





Serviço Autônomo  
de Água e Esgoto



02  
FP

## TERMO DE REFERÊNCIA

### OBJETO.

1.1 A locação de um imóvel, por um período de 60 (sessenta) meses, situado no Pátio Cianê Shopping, Avenida Dr. Afonso Vergueiro, 823, Centro, nesta cidade de Sorocaba-SP, para funcionamento da Central de Atendimento do Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Sorocaba.

### DA DEFINIÇÃO DO OBJETO.

2.1 O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de espaço no Shopping Pátio Cianê destinado ao funcionamento da Central de Atendimento do SAAE Sorocaba, para solicitações de serviços e demais atendimentos oferecidos pela autarquia à população, por meio de inexigibilidade com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021.

### DA JUSTIFICATIVA.

3.1 No ano de 2019, a sede administrativa da autarquia, foi transferida para a Av. Comendador Camilo Júlio, 255 – Jd Ibiti do Paço, lugar de difícil acesso para a população, principalmente por meio de transporte público e sem estacionamento na região para veículos particulares.

3.2 Por esse motivo, a central de atendimento foi alocada no Shopping Pátio Cianê, na região central de Sorocaba, ao lado do terminal Santo Antônio, onde permanece atualmente. A locação do novo espaço, também localizado no Pátio Cianê Shopping, faz-se necessário pois:

- I. A autarquia não possui nenhum prédio próprio no centro de Sorocaba;
- II. É inviável a transferência da central de atendimento para a atual sede administrativa, pois a localização não é favorável e não possuímos espaço adequado afim de acomodar toda a estrutura de atendimento ao público.
- III. Prejuízo à população com a dificuldade de acesso que pode ser criada com eventual saída da central de atendimento da região central de Sorocaba.

*[Handwritten signatures]*



Serviço Autônomo  
de Água e Esgoto



Prefeitura de  
**SOROCABA**

09  
AP

## DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

4.1 Por se tratar de locação essencial à Autarquia, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

## ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

- 5.1 O valor inicial estimado da locação por um período de 60 meses é de R\$ 180.000,00 (R\$3.000 mensais, corrigido anualmente pelo IPCA).
- 5.2 O valor inicial estimado para as despesas comuns (manutenção das áreas comuns, serviço de segurança e limpeza, energia elétrica e consumo de água das áreas comuns) por um período de 60 meses é de R\$ 417.000 (R\$6.950 mensais, podendo sofrer variações não padronizadas).
- 5.3 O valor inicial estimado para as despesas de consumo (energia elétrica, água, internet entre outros que se fizer necessário para o bom funcionamento da unidade) por um período de 60 meses é de R\$ 180.000,00 (R\$3.000 mensais, podendo sofrer variações não padronizadas). O valor total estimado da contratação para o período de 60 meses é de R\$ 777.000,00.

## FORMA E CRITÉRIO DA SELEÇÃO DO FORNECEDOR

6.1 A formalização do processo de contratação, está prevista no art. 74, V da Lei nº 14.133/2021.

## DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA.

- 7.1 Entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em condições de servir ao uso a que se destina e no prazo estabelecido em contrato;
- 7.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 7.3 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 7.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

d



Serviço Autônomo  
de Água e Esgoto



Prefeitura de  
**SOROCABA**

70  
45

## **DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

- 8.1** Efetuar o pagamento mensal, dentro do prazo estabelecido em contrato desde que atendidas as formalidades pactuadas;
- 8.2** Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- 8.3** 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;
- 8.4** Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.5** Efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, bem como as despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica entre outros serviços solicitados pela autarquia, para seu devido funcionamento;
- 8.6** Não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula Segunda.

## **DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

- 9.1** As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da dotação: 23.03.00  
3.3.90.39.00 17 512 5005 2165 04 1100000

## **DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

- 10.1** A descrição da solução como um todo encontra-se detalhada em item específico dos Estudos Técnicos Preliminares, anexo a este instrumento.

## **MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

- 11.1** O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial

*[Handwritten signatures]*



Serviço Autônomo  
de Água e Esgoto



Prefeitura de  
**SOROCABA**

13  
ES

para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

## FISCALIZAÇÃO

**12.1** A fiscalização será exercida pela chefe do Departamento Comercial e Atendimento ao Consumidor, atualmente a servidora Ana Carolina Andriotti Vieira, e respectivo auxiliar do setor de atendimento, que utilizará o espaço objeto deste Termo de Referência. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

## VIGÊNCIA.

**13.1** O prazo de vigência contratual será de **60 (sessenta) meses**, contados a partir da data da entrega das chaves, podendo ser prorrogado dentro dos limites legais e se houver interesse das partes e disponibilidade orçamentária.

Sorocaba, 05 de dezembro de 2024

Ana Carolina Andriotti Vieira  
Chefe do Departamento Comercial e Atendimento ao Consumidor

Calixto Junior Antonnuci e Silva  
Diretor Administrativo e Financeiro



**Serviço Autônomo  
de Água e Esgoto**



12

## JUSTIFICATIVA

1 - Desde que o Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Sorocaba, teve sua sede administrativa no bairro Santa Rosália desativada e realocada para o novo Centro Administrativo, no Jd. Ibiti do Paço, a central de atendimento foi desmembrada e alocada no Pátio Cianê Shopping.

2 - A central de atendimento está há 05 (cinco) anos realizando os atendimentos de demandas e serviços disponibilizados à população pela autarquia, dentro do Pátio Cianê Shopping, contando com:

- a) Serviço de segurança e videomonitoramento;
- b) Bebedouros de água disponíveis no shopping;
- c) Banheiros equipados com material de higiene e limpeza;
- d) Acessibilidade para pessoas com deficiência;
- e) Fácil acesso, pois o shopping encontra-se no centro da cidade, ao lado do principal terminal de transporte público de Sorocaba;
- f) Amplo estacionamento para os que desejam utilizar veículos próprios;
- g) Ambiente climatizado o ano todo, pois conta com sistema de ar condicionado;
- h) Casa lotérica para pagamentos, se necessário.

3 - Neste momento é inviável que a central de atendimento saia da área do centro da cidade de Sorocaba, pois a população está acostumada e familiarizada com a fácil localização e acesso, além de todo conforto e infraestrutura oferecida por estar dentro de um shopping center. Para atendimentos de baixa complexidade, os munícipes contam com o atendimento prestado pela empresa terceirizada pela Prefeitura de Sorocaba nas Casas do Cidadão, alocadas em diversos pontos da cidade.

4 - A central de atendimento do Shopping Pátio Cianê oferece atendimentos:

- administrativos;

R J



**Serviço Autônomo  
de Água e Esgoto**



13  
28

- jurídicos;
- socioassistenciais.

A autarquia conta com canais digitais de atendimento por meio do site oficial, fale conosco e WhatsApp, por exemplo, mesmo assim o atendimento presencial, recebe em média 2.000 pessoas mensalmente.

5 - A escolha do Shopping Pátio Cianê no ano de 2019, ocorreu após a pesquisa de mercado realizada na época, na região central da cidade em busca de imóveis comerciais que comportassem o atendimento ao público desta Autarquia apresentando infraestrutura adequada e fácil acesso à população, porém o custo seria mais elevado, visto que o que o shopping já oferece – segurança, monitoramento, estacionamento, sanitários – deveria ser provido com recursos próprios do SAAE, além da locação e adequação do espaço.

6 - Com o passar dos anos, as necessidades da autarquia foram se alterando e com isso surgiu a necessidade de reestruturação do layout atual, porém, o espaço que estamos hoje não atende essa modificação, e por isso necessitamos de um novo local para as readequações e melhor acessibilidade aos munícipes.

8 - Para nos igualarmos a pelo menos uma parte da estrutura oferecida pelo shopping, precisaríamos de um espaço com uma metragem maior do que o espaço ofertado pelo shopping Cianê (aproximadamente 95 a 100m<sup>2</sup>), com pelo menos 140m<sup>2</sup>, pois necessitamos considerar banheiros para funcionários e munícipes, refeitório para funcionários, estoque e vagas de estacionamento.

Os imóveis apresentados pelo sites das imobiliárias AE Patrimônio e G.A.T, na região central de Sorocaba, próximo a metragem que necessitamos, custariam em média, aluguel mais o IPTU R\$ 12.267,56 a R\$ 25.000,00, esse valor sem contar possíveis adaptações que teríamos que fazer para comportar a estrutura do atendimento, melhorias em acessibilidade e gastos com segurança e monitoramento.

ADJ





**Serviço Autônomo  
de Água e Esgoto**



14  
SR

7 - Diante dos fatos mencionados acima, reafirmamos nossa intenção de permanecer dentro do Shopping Pátio Cianê, alterando o local onde estamos instalados, conforme proposta comercial enviada pelo Shopping

8 – Para prosseguimento.

9 – À Diretoria de Compras e Suprimentos.

**Ana Carolina Andriotti Vieira**  
**Chefe do Departamento Comercial e Atendimento ao Consumidor**

**Calixto Junior Antonnuci e Silva**  
**Diretor Administrativo e Financeiro**



## SAAE

Proposta comercial – LUC 106-1/2/3 – 93,90m<sup>2</sup>

- Condições comerciais
  - **1º ano:** Aluguel Mínimo de R\$ **3.000,00**
  - **2º ano:** Aluguel Mínimo de R\$ **3.000,00**
  - **3º ano:** Aluguel Mínimo de R\$ **3.000,00**
  - **4º ano:** Aluguel Mínimo de R\$ **3.000,00**
  - **5º ano:** Aluguel Mínimo de R\$ **3.000,00**
- Condomínio (despesas comuns): **R\$ 6.950,00 (aproximadamente, Conforme rateio)**
- Fundo de Promoções: **Isento**
- Prazo Contratual: **60** meses
- Reajuste Contratual: **IPCA**

As despesas de consumo (água gelada, energia elétrica, IPTU e demais despesas) incorrerão por conta do lojista e não estão inclusas nos custos descritos acima.

### Investimento Shopping:

#### Geral

- Pacote de projetos (Elétrica, Ar Condicionado, Incêndio, etc).

Para a área de 31,77m<sup>2</sup> (loja shell):

- Revestimento das paredes do espaço com Drywall e pintura fosca;
- Instalação de piso cerâmico;
- Circuito elétrico e iluminação;
- Sistema de prevenção e combate à incêndio completo;
- Construção de 2 salas de atendimento, com forro, prevendo ar condicionado em ambas;
- Interligação desse espaço com a loja ao lado, por meio de abertura na parede.

Para a área de 62,13m<sup>2</sup> (loja pronta)

- Revisão das tomadas de energia existentes, bem como remanejamento de alguns pontos para atender o layout de mesas proposto;
- Instalação de sistema hidráulico (água e esgoto) + pia com cuba;
- Instalação de porta na casa de máquinas;
- Pontos de energia para geladeira e micro-ondas.

CN-SIAM

CONAM

SERVICO AUTONOMO DE AGUA E ESGOTO

MUNICIPIO DE SOROCABA - ESTADO DE SAO PAULO

Avenida Comendador Camillo Juliao, 255 - Jardim Ibiti do Paco - Sorocaba - SP - CEP: 18086-000

FONE: (15) 3224-5810 - FAX: (15) 3224-5820

C.N.P.J.: 71.480.560/0001-39 ? I.E. 669.573.983.111

PEDIDO DE COMPRA No. 000705 /2025

DATA 06/02/2025

PAGINA 1

FORNECEDOR: 18194 SHOPPING PATIO CIANE EMPREENDIMENTOS S.A, CNPJ: 11.024.112/0001-07 FONE 11996757666  
 ENDEREÇO : RUA GUARARAPES 1909 SAO PAULO SP FAX 1155021200  
 BAIRRO : BROOKLIN PAULISTA

ITEM	QUANTIDADE	UN	OBJETO	DESCRICAO DO OBJETO	PROCESSO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	1,0000	UN	000.00000.9050	DESPESAS COM LOCACAO DE IMOVEIS	I00002 /2025	777.000,0000	777.000,00
				LOCACAO DE AREA DENOMINADA 301-3, NO 3 PAVIMENTO			
				BLOCO I DO SHOPPING PATIO CIANE, QUE SERA UTILI-			
				ZADO UNICA E EXCLUSIVAMENT, PARA ATENDIMENTO AO			
				PUBLICO E REALIZACAO DE ATIVIDADE ADMINISTRATIVA			
				DO SAAE.			
				ATE QUE HAJA A EFETIVA INUGURACAO DA AREA 301-3,			
				POR MERA LIBERALIDADE DO LOCADOR, AS ATIVIDADES			
				SUPRA REFERIDAS OCORRERAO NA AREA DENOMINADA			
				109-3/4.			
				FONTE: 04 RECURSOS PROPRIOS DA ADMINISTRACAO INDIRETA			

Condicao de Pagamento: CONF. PROPOSTA TOTAL PEDIDO -> 777.000,00  
 Prazo de Entrega :  
 Local de Entrega : AV. COM. CAMILO JULIO, 255 - JD.IBITI DO PACO  
 Observacoes :  
 Empenhos : 00290/2025

SETOR DE COMPRAS

DATA

DE ACORDO

FORNECEDOR

DATA

OBS.: -OS PRODUTOS E/ OU SERVICOS DEVERAO ESTAR RIGOROSAMENTE DE ACORDO COM ESTE PEDIDO, SENDO PASSIVO DE DEVOLUCAO CASO NAO ATENDAM AS ESPECIFICACOES EXIGIDAS. O NUMERO DESTA PEDIDO, OBRIGATORIAMENTE DEVERA CONSTAR NO CORPO DA NOTA FISCAL. -A ADMINISTRACAO NAO SE RESPONSABILIZA PELA ENTREGA DE MATERIAIS EM LOCAIS DIFERENTES DO CITADO NESTE PEDIDO.