

TERMO DE RATIFICAÇÃO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

Processo Administrativo nº: 2026.07.27.1.

Dispensa de Licitação: Art. 211, V do RILC c/c Art. 29, V da Lei 13.303/16.

Objeto: Locação de imóvel urbano estruturado para funcionamento da Sede da CSI GOVERNAMENTAL, localizado na Rua Amaro Cavalcheiro, 347, 13º andar, Sala 1314, Pinheiros, CEP 05.425-011, São Paulo/SP, em condições de pronta ocupação.

Contratante: CSI GOVERNAMENTAL

Locadores: JOSÉ LUIZ BRUNI e MARIA DE FÁTIMA GALLO

1. DOS FATOS E DA INSTRUÇÃO

No uso das atribuições legais que me são conferidas pelo Estatuto Social da CSI GOVERNAMENTAL e pelo Regulamento Interno de Licitações e Contratos (RILC), e considerando a regular instrução do presente processo administrativo, que traz como peças fundamentais o Estudo Técnico Preliminar (ETP), o Termo de Justificativa de Dispensa de Licitação e a devida comprovação de disponibilidade orçamentária e financeira;

Considerando, outrossim, o teor do Parecer Jurídico datado de 04 de agosto de 2026, favorável à contratação direta e à ratificação da dispensa no enquadramento acima;

2. DA RATIFICAÇÃO

RATIFICO e HOMOLOGO o ato de Dispensa de Licitação, com fulcro no art. 211, inciso V, do RILC c/c art. 29, inciso V, da Lei nº 13.303/2016, em favor de JOSÉ LUIZ BRUNI, CPF nº 189.829.138-15, e MARIA DE FÁTIMA GALLO, CPF nº 068.551.288-66, locadores da unidade, conforme especificações abaixo:

Objeto: Locação de imóvel urbano estruturado para funcionamento da Sede da CSI GOVERNAMENTAL, localizado na Rua Amaro Cavalcheiro, 347, 13º andar, Sala 1314, Pinheiros, CEP 05.425-011, São Paulo/SP, em condições de pronta ocupação.

Prazo: 24 meses, de 10/08/2026 a 09/08/2028, conforme a minuta específica.

Valor do Aluguel Mensal: R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais).

Encargos Acessórios: condomínio mensal estimado em R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais) e IPTU comercial estimado em R\$ 590,00 (quinhentos e noventa reais) por parcela mensal, conforme cobrança comprovada.

Garantia Locatícia: Caução em dinheiro no montante único de R\$ 16.500,00 (dezesseis mil e quinhentos reais).

3. DETERMINAÇÃO OPERACIONAL

Em observância ao princípio da publicidade, **DETERMINO:**



- I. A inclusão das informações desta contratação no relatório periódico encaminhado à unidade de licitações e contratos, para publicação no site eletrônico oficial da CSI GOVERNAMENTAL, nos termos do art. 217 do RILC.
- II. O encaminhamento imediato dos autos ao setor competente para a formalização, assinatura e extração de cópias do competente **Contrato de Locação Imobiliária**, bem como para o empenho das despesas correspondentes.

Tarumã/SP, 05 de agosto de 2026.


João Bosco Augusto Caneia de Oliveira Júnior
Diretor Executivo

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

IMÓVEL: Sala 1314 do Condomínio Thera Faria Lima, situada a Rua Amaro Cavalheiro 347, São Paulo/SP, CEP 05425-011.

USO OU FINALIDADE: COMERCIAL.

JBT
PARTE LOCADORA: JOSÉ LUIZ BRUNI, brasileiro, administrador de empresa, portador do RG 3.869.165-6 inscrito no CPF 189829138-15, em união estável com MARIA DE FATIMA GALLO, brasileira, administradora de empresas, portadora do RG 7.627.062, inscrita no CPF 068551288-66, residentes na Alameda Jurupis, nº900 unidade 122, Moema – São Paulo – SP.

PARTE LOCATÁRIA: COMPANHIA DE SOLUÇÕES E INTELIGÊNCIA GOVERNAMENTAL "CSI Governamental", pessoa jurídica com sede e foro na Avenida Uirapuru, 246, Jardim dos Pássaros II, CEP 19.820-000, Tarumã/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 52.995.273/0001-17, e-mail: diretoriaexecutiva@csigovernamental.com, neste ato representada por seu Presidente: MARCO ANTONIO SILVA DE OLIVEIRA, Divorciado, portador do RG 18811395 SSP SP - inscrito no CPF 077.010.908-00, Diretor Executivo o Sr. JOÃO BOSCO AUGUSTO CORREIA DE OLIVEIRA JUNIOR, portador do RG 44855010359, inscrito no CPF 448.550.103-59.

GARANTIA: DEPÓSITO CAUÇÃO

REAJUSTE: IGPM/FGV Anual (DATA BASE AGOSTO/ 2026)

CONDOMÍNIO/IPTU/SEGURO DO IMÓVEL: ENCARGO A PARTE LOCATÁRIA.

PRAZO DE LOCAÇÃO: 28 (vinte e quatro) meses, começando no dia 10/08/2026 e terminando no dia 09/08/2028.

VALOR DO ALUGUEL: R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais).

LOCAL E DIA DO PAGAMENTO: o pagamento deverá ser feito ao Locador, todo dia 10 de cada mês seguinte ao vencido, depósito bancário, que será depositado na conta Banco Santander (033), agência (1744), conta corrente 01000485-2 de titularidade de José Luiz Bruni ou através de PIX 11996563284.

Cláusula 1ª Pelo presente instrumento e melhor forma de direito, a **PARTE LOCADORA** dá em locação a **PARTE LOCATÁRIA**, que dela recebe pelo mesmo título e natureza, o imóvel acima indicado consistente na sala 1314 do Condomínio Thera Faria Lima, situada a Rua Amaro Cavalheiro 347, São Paulo/SP, CEP 05425-011, com direito ao uso de 01 vaga de garagem indeterminada.

Parágrafo único: A presente locação regula-se pela Lei n.º 8.245/1.991, com as modificações introduzidas pela Lei n.º 12.112/09 e, subsidiariamente, naquilo que for omissa, pelas normas do Código Civil e Código de Processo Civil, e pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas:

JB/T

Cláusula 2a. A presente locação é de natureza comercial, destinando-se o imóvel única e exclusivamente à instalação das atividades da **PARTE LOCATÁRIA**, finalidade essa que não poderá ser alterada em nenhuma hipótese, salvo prévia e expressa concordância por escrito da **PARTE LOCADORA**.

Parágrafo 1º. A **PARTE LOCATÁRIA** se obriga a obter, e manter vigentes durante todo o período da locação, as licenças e/ou alvarás necessários para o exercício de sua atividade no imóvel.

Parágrafo 2º. A **PARTE LOCATÁRIA** declara que consultou previamente os órgãos competentes e a lei de Zoneamento quanto a possibilidade de instalação de suas atividades no imóvel objeto da locação.

Parágrafo 3º. A **PARTE LOCATÁRIA** reconhece que a não obtenção de qualquer autorização, alvará ou licença necessários ao exercício de suas atividades não poderá ser invocada como excludente para, de qualquer forma, rescindir o presente Contrato sem o pagamento das penalidades aqui previstas, reduzir o valor do aluguel ora estipulado, ou suspender seu pagamento, ou, ainda, como justificativa para o não cumprimento de quaisquer de suas obrigações contratuais e legais.

Cláusula 3ª. O prazo do presente contrato de locação é de 24 (vinte e quatro) meses, tendo seu início em 10/08/2026 e seu término em 09/08/2028, data em que a **PARTE LOCATÁRIA** obriga-se a restituir o imóvel em perfeito estado de conservação, inteiramente livre e desocupado de pessoas e coisas, independentemente de aviso ou notificação.

Parágrafo 1º - Fica expressamente convencionado que, até 30 (trinta) dias antes da devolução do imóvel, sob qualquer fundamento, as partes deverão fazer prévia vistoria conjunta, para averiguar a necessidade de realização de eventuais reparos e/ou remoções, sem prejuízo da realização de vistoria definitiva por ocasião da efetiva entrega das chaves.

Parágrafo 2º. Encerrada a locação, a **PARTE LOCATÁRIA** se obriga a efetuar a devolução das chaves do imóvel somente à **PARTE LOCADORA**, mediante recibo, não implicando a aceitação em quitação das obrigações assumidas pela **PARTE LOCATÁRIA** e seus fiadores e eventualmente não satisfeitas.

Cláusula 4ª. O aluguel mensal estabelecido de comum acordo pelas partes é de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), o qual será corrigido anualmente pelo IGPM, conforme disposto nos parágrafos abaixo.

JB
Parágrafo 1º. O pagamento do aluguel deverá ser efetuado no dia 10 de cada mês, mediante depósito bancário que deverá ser depositado na conta, Banco Santander (033), agência (1744), conta corrente 01000485-2 de titularidade de José Luiz Bruni ou através de PIX 11996563284. Os comprovantes de pagamento deverão ser enviados mensalmente para o e-mail da administradora que se apresentar.

Parágrafo 2º. O valor do aluguel mensal será reajustado em atendimento ao disposto nas leis e medidas governamentais vigentes, que dispõem que a periodicidade mínima de reajustamento de valor de obrigações pecuniárias, que atualmente é de 12 (doze) meses. Fica expressamente convencionado que, na hipótese de permissão legal de reajustamento de aluguel em periodicidade inferior à anual, o aluguel terá seu valor corrigido de acordo com a menor periodicidade admitida. Nesse caso, o reajuste será calculado sobre o período compreendido entre a data da assinatura do contrato, ou do último reajuste, e a data em que passar a ser permitido o reajuste no menor prazo legal permitido.

Parágrafo 3º. Os aluguéis serão corrigidos pela variação positiva dos índices a seguir mencionados, um na ausência de outro, e observada a ordem em que ora são nomeados:

- a) IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
- b) IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; ou
- c) IPC (Índice de Preços ao Consumidor), levantado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, da Universidade de São Paulo.

Parágrafo 4º. Caso o índice utilizado para reajuste do valor da locação seja negativo no período, o valor da locação não será reduzido.

Parágrafo 5º. Se o aluguel não for pago no vencimento, ficará a **PARTE LOCATÁRIA** sujeito à multa de 10% (dez por cento) mais juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, penalidades essas que devem ser calculadas sobre o débito já atualizado monetariamente pró rata die pelo mesmo índice utilizado para a correção deste contrato, independentemente de qualquer formalidade ou interpelação. Havendo intervenção para a cobrança extrajudicial ou judicial, ficam os honorários advocatícios fixados em 10% (DEZ POR CENTO) para cobrança extrajudicial e 20% (VINTE POR CENTO) para cobrança judicial, incidentes sobre o valor do débito já somado aos acréscimos, aplicando-se este ajuste convencional de fixação de honorários para quaisquer eventuais litígios entre as partes.

Parágrafo 6º. A PARTE LOCADORA poderá, a qualquer tempo, indicar a PARTE LOCATÁRIA forma diversa de pagamento, desde que o faça com 30 (trinta) dias de antecedência do vencimento.

Parágrafo 7º. Fica expressamente convencionado que não se aplica a este instrumento o disposto nos artigos 322 e 323 do Código Civil Brasileiro, de forma que a quitação outorgada a cada mês não elide os débitos anteriores porventura existentes e se refere exclusivamente às quantias efetivamente pagas.

JB

Parágrafo 8º. A PARTE LOCATÁRIA se compromete anualmente a enviar a PARTE LOCADORA, informe de rendimentos com comprovante de quitação dos impostos retidos na fonte, se o caso.

Cláusula 5ª. Além do pagamento do aluguel, competirá a PARTE LOCATÁRIA o pagamento das verbas indicadas abaixo, referentes ao período que permeia entre a data de assinatura deste instrumento e a efetiva devolução do imóvel à PARTE LOCADORA:

- a) Condomínio, IPTU, taxas, contribuições fiscais e demais tributos lançados sobre o imóvel, ainda que criados posteriormente à assinatura deste instrumento;
- b) todas as despesas com o consumo de água, esgoto e energia elétrica, relativas o imóvel.

Parágrafo 1º. A PARTE LOCATÁRIA será responsável pelo pagamento entre os quais IPTU e Taxa de Condomínio e das demais despesas de consumo, água, luz e gás diretamente às concessionárias/ prestadoras de serviços em seus vencimentos.

Parágrafo 2º. A PARTE LOCATÁRIA obriga-se a, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente Contrato, transferir para o seu nome as contas de água, esgoto, energia elétrica, telefone e quaisquer outros encargos locatícios passíveis de transferência. Ao final da locação deverá a PARTE LOCATÁRIA solicitar a exclusão do seu nome junto às concessionárias de energia elétrica dentro do prazo de cinco dias, ficando responsável pelo pagamento e acompanhamento das contas residuais.

Parágrafo 3º. Ao final de cada ano calendário, a PARTE LOCATÁRIA se compromete a enviar à PARTE LOCADORA comprovante de quitação de todo e qualquer encargo e/ou contribuição previstos nesta Cláusula e/ou incidentes sobre o imóvel.

Parágrafo 4º. A PARTE LOCATÁRIA será responsável pela contratação de um seguro contra incêndio sobre o imóvel contra risco de (a) incêndio, (b) raios, (c) fogo, (d) inundações, (e) explosões e (f) vendavais, não cobertos pelo seguro feito pelo Condomínio, através de companhia seguradora idônea constando a PARTE LOCADORA como beneficiária da(s) apólice(s).



Thera Faria Lima
Negócios Imobiliários

JB

Cláusula 6ª. A PARTE LOCATÁRIA declara, para todos os fins e efeitos legais, que recebe o imóvel e seus pertences, em estado que se encontra identificado no Termo de Vistoria do imóvel fotografado, o qual será devidamente assinado pelas partes e integra o contrato, obrigando-se a PARTE LOCATÁRIA, expressamente a mantê-lo, às suas custas, em perfeito estado de conservação e limpeza, responsabilizando-se pelos reparos dos estragos a que der causa, incluindo pintura e com todas as instalações, aparelhos, utensílios e acessórios elétricos e hidráulicos, paredes, portas, trincos, fechaduras, torneiras, vidros, puxadores, janelas, esquadrias, instalações sanitárias, pintura, limpeza, reparos e desentupimentos de encanamentos de água, gás, esgotos, etc., e manter tudo em perfeito estado de funcionamento de modo que finda ou rescindida a locação, restitua o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade, sem qualquer despesa para a PARTE LOCADORA.

Cláusula 7ª. A PARTE LOCADORA reserva-se o direito de vistoriar o imóvel quando julgar conveniente, desde que comunique a PARTE LOCATÁRIA com antecedência prévia, a fim de não obstruir o exercício de suas atividades, sem que tal vistoria implique em qualquer aprovação ou concordância com eventuais irregularidades cometidas pela PARTE LOCATÁRIA.

Parágrafo Único. Se, em vistoria, a PARTE LOCADORA verificar que a PARTE LOCATÁRIA não mantém a área locada, seus pertences, equipamentos e/ou instalações conforme estabelecido no presente contrato, poderá notificá-los por escrito, fixando-lhe prazo para repor as coisas nas condições ora ajustadas, sob a pena de, não o fazendo, poder a PARTE LOCADORA executar no imóvel os serviços necessários, cobrando as respectivas despesas da PARTE LOCATÁRIA, que deverá pagá-las juntamente com o primeiro aluguel que se vencer após os serviços, sem prejuízo da possibilidade de considerar rescindida a locação.

Cláusula 8ª. Incumbirá a PARTE LOCATÁRIA atender e cumprir as normas do Condomínio, as posturas e exigências municipais e sanitárias relativas ao exercício de suas atividades e à conservação e higiene do imóvel. Responderá a PARTE LOCATÁRIA por qualquer taxa, multa ou outra penalidade que recaia sobre o imóvel em decorrência de sua atividade e/ou utilização mesmo que lançada após a entrega das chaves ou em nome da PARTE LOCADORA.

Parágrafo Único. A PARTE LOCATÁRIA se compromete a encaminhar à PARTE LOCADORA, todas as notificações, avisos ou intimações dos Poderes Públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder por multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou no cumprimento de determinações daqueles poderes.

Cláusula 9ª. Por sua conta e risco exclusivos e somente quando expressa e previamente autorizado por escrito pela PARTE LOCADORA, a PARTE LOCATÁRIA poderá executar as benfeitorias e as adaptações que considerar convenientes para o uso do imóvel, desde que obtidas autorizações do Condomínio e dos órgãos competentes e observadas as

especificações técnicas relativas aos serviços executados, ficando desde já expressamente estabelecido que:

- JB*
- a) as adaptações efetuadas pela **PARTE LOCATÁRIA** não poderão, em nenhuma hipótese, constituir em modificações estruturais do imóvel, nem nas áreas e coisas comuns a ele pertinentes;
 - b) as adaptações efetuadas pela **PARTE LOCATÁRIA** que puderem ser retiradas ao término do contrato sem prejuízo ou dano ao imóvel serão sempre única e exclusivamente de propriedade da **PARTE LOCATÁRIA**;
 - c) respeitado o disposto na alínea "b" retro, consideram-se incorporados ao imóvel e, assim, de propriedade da **PARTE LOCADORA**, todas e quaisquer benfeitorias, ainda que úteis e/ou necessárias, construções, melhoramentos e acessões introduzidas no imóvel pela **PARTE LOCATÁRIA**, renunciando a **PARTE LOCATÁRIA**, desde já, a qualquer indenização, compensação ou retenção a tal título, observando-se, no entanto, o disposto nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 1º. Finda a presente locação a qualquer título e não convindo à **PARTE LOCADORA** a permanência de qualquer benfeitoria, obra ou modificação introduzida pela **PARTE LOCATÁRIA**, ainda que efetuada com o consentimento dela, a **PARTE LOCATÁRIA** obriga-se a restituir o imóvel no estado em que o recebeu, observado o disposto na cláusula sexta do presente instrumento inclusive com pintura nova no mesmo padrão do original, desfazendo por conta e risco dela, **LOCATÁRIA**, ainda na vigência da locação, o que porventura tiver executado no imóvel.

Parágrafo 2º. Caso quaisquer obras ou serviços de reparos no imóvel, decorrentes de avarias, danos ou da necessidade de remoção de qualquer benfeitoria, modificação ou acessão, perdurar por período posterior à desocupação do imóvel, a **PARTE LOCATÁRIA** deverá pagar integralmente os aluguéis mensais e encargos da locação até a data de efetiva conclusão das obras e/ou serviços.

Parágrafo 3º. Os materiais empregados nos consertos e reparos que a **PARTE LOCATÁRIA** venha a efetuar deverão ser da mesma qualidade e cores originais ao recebido.

Cláusula 10ª. Na hipótese de desapropriação do imóvel ora locado pelos Poderes Públicos, ficará o presente instrumento resolvido de pleno direito sem aplicação de penalidade à **PARTE LOCADORA**, cabendo a ela proceder ao recebimento da correspondente indenização, exonerada de quaisquer responsabilidades frente a **PARTE LOCATÁRIA**, a quem, contudo, ficará facultado pleitear diretamente do expropriante o ressarcimento pelos prejuízos que sofrer.

Cláusula 11ª. Caso o imóvel venha a ser abandonado pela **PARTE LOCATÁRIA**, a **PARTE LOCADORA** fica desde já autorizada a ocupá-lo independentemente de ação própria e/ou qualquer outra formalidade, sem prejuízo da adoção das demais providências legais e/ou contratualmente previstas. Fica, também, autorizada a dar a destinação que lhes for

conveniente a quaisquer bens deixados no imóvel, cobrando da **PARTE LOCATÁRIA** as respectivas despesas para remoção e transporte.

Cláusula 12ª. Na hipótese de uma das partes, tanto a **PARTE LOCADORA** quanto a **PARTE LOCATÁRIA** vir a manifestar a intenção de renunciar esta locação antecipadamente, deverá fazê-lo formalmente através de correspondência específica endereçada a outra **PARTE** com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência. Neste caso, a parte que manifestar essa intenção, pagará a título de multa compensatória por rescisão antecipada, o valor equivalente a 3 (três) aluguéis proporcionais vigentes à época.

JBT

Parágrafo único: Fica desde já ajustado que, caso a **PARTE LOCATÁRIA** venha a denunciar antecipadamente esta locação, sem formalizar tal intenção à **PARTE LOCADORA** no prazo mencionado no caput (60 dias), pagará à **PARTE LOCADORA**, na data da efetiva entrega do imóvel, além da multa estabelecida no caput, o valor equivalente aos aluguéis e encargos da locação do período não cumprido de aviso prévio, a título de perdas e danos pré-fixados.

Cláusula 13ª. Com exceção da específica penalidade para a denúncia antecipada, tratada na Cláusula acima, a parte que infringir ou inadimplir qualquer cláusula deste instrumento, fica obrigada a pagar à outra parte a multa no valor equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes na data da infração, reajustados até a data do efetivo pagamento.

Cláusula 14ª. O presente Contrato poderá ser rescindido, a critério da parte inocente, na hipótese de inadimplemento pela outra parte de qualquer obrigação legal ou contratual, quando não sanada a falta ou purgada a mora dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar de comunicação escrita enviada à parte inocente.

Parágrafo Único. A presente locação considerar-se-á também automaticamente rescindida, de pleno direito, na hipótese de ser decretada a insolvência da **PARTE LOCATÁRIA** de sua recuperação, judicial ou extrajudicial, ficando a **PARTE LOCADORA** autorizada a ser liminarmente reintegrada na posse do imóvel, inclusive com medida judicial "inaudita altera pars".

Cláusula 15ª. No caso do imóvel ser colocado à venda, fica desde já estabelecido que a **PARTE LOCATÁRIA** deverá permitir que eventuais interessados examinem o imóvel mediante agendamento prévio, desde que não se interfira no normal desenvolvimento de suas atividades.

Parágrafo 1º. Fica assegurado à **PARTE LOCATÁRIA** o exercício do direito de preferência nos moldes do artigo 27 e seguintes da Lei n.º 8.245/91.

Parágrafo 2º. Caso a PARTE LOCATÁRIA registre/averbe no Cartório de Registro de Imóveis competente o presente contrato de locação, fica obrigado a, no término da locação, providenciar, às suas custas e responsabilidade, o imediato cancelamento da averbação/registro, sob pena de, não o fazendo, arcar com todos os ônus, custos e despesas que a PARTE LOCADORA tiver que suportar para tal regularização.

JB
Cláusula 16ª. Em garantia do fiel cumprimento de cada uma das obrigações assumidas neste contrato, especialmente, mas não exclusivamente, as de pagamento dos alugueres, encargos da locação, multas contratuais, danos ao imóvel, custos para restauração do imóvel ao seu estado original, a PARTE LOCATÁRIA, por sua livre e espontânea vontade, declara que será efetuado o depósito de 03 meses de aluguel no valor de R\$ 16.500,00 (dezesseis mil e quinhentos reais), que deverá ser depositado na conta da PARTE LOCADORA Banco Santander (033), agência (1744), conta corrente 01000485-2 de titularidade de José Luiz Bruni ou através de PIX 11996563284, como garantia LOCATÍCIA no sentido de garantir o recebimento dos aluguéis. No entanto, caso haja inadimplemento de aluguéis, a PARTE LOCADORA poderá solicitar a desocupação imediata, cabendo neste caso, o ajuizamento de ação de despejo, para a desocupação e recebimento das obrigações não cumpridas.

Parágrafo 1º: As partes ajustam ainda que o valor do depósito caução será devolvido após a entrega das chaves, corrigidos pelo índice da poupança. No entanto, na hipótese de a PARTE LOCATÁRIA causar danos ao imóvel, mobiliário, dentre outros, a PARTE LOCADORA terá o direito de compensar o valor a ser despendido para reparação dos eventuais danos com o valor do depósito mencionado na cláusula 16ª.

Parágrafo 2º: A PARTE LOCATÁRIA será responsável pela contratação de um seguro contra incêndio sobre o imóvel.

Cláusula 17ª. Caso a presente locação venha a ser prorrogada por tempo indeterminado, reputar-se-ão prorrogadas e em pleno vigor todas as cláusulas ora pactuadas, regulando-se por elas a relação entre PARTE LOCADORA e PARTE LOCATÁRIA, até final e efetiva desocupação do imóvel.

Cláusula 18ª. A PARTE LOCATÁRIA não poderá sublocar, emprestar ou ceder, no todo ou em parte, o imóvel, salvo prévia e expressa anuência por escrito da PARTE LOCADORA.

Cláusula 19ª. A tolerância de uma parte com qualquer mora ou infração contratual ou legal por parte da outra representa mera liberalidade, não gerando nenhum direito em favor da parte faltosa e, tampouco, constituindo novação das cláusulas e condições contratuais,

precedente a ser invocado por eventual beneficiário ou por terceiros, ou excludente de responsabilidade.

Parágrafo 1º. O eventual recebimento, pela PARTE LOCADORA, de quaisquer aluguéis ou encargos da locação fora dos prazos aqui estabelecidos, constituirá ato de mera liberalidade, não gerando nenhum direito em favor da PARTE LOCATÁRIA.

Parágrafo 2º. Se, por qualquer motivo, à época do pagamento de qualquer aluguel, não for cobrado o valor na base em que a PARTE LOCADORA poderiam ter recebido, ou, igualmente, não for cobrado qualquer outro encargo da locação que a PARTE LOCADORA poderia ter exigido, tal pagamento de aluguel ou encargo da locação feito pela PARTE LOCATÁRIA implicará tão somente na quitação da importância efetivamente paga, entendendo-se sempre como ressalvado à PARTE LOCADORA o direito de exigir da PARTE LOCATÁRIA o que esta, porventura, não tenha pago.

JB

Cláusula 20ª. A PARTE LOCATÁRIA declara ter examinado e estar ciente dos termos do Regulamento Interno e da Convenção de Condomínio do Edifício, obrigando-se a respeitá-los como se estivessem aqui transcritos, sob pena de infração contratual.

Cláusula 21ª. O presente contrato obriga não somente as partes signatárias, mas também seus sucessores, a qualquer título, ficando estipulado que qualquer alteração só terá validade mediante aditamento assinado pelas partes.

Cláusula 22ª. A título de consultoria pelos serviços prestados na intermediação da presente locação, a PARTE LOCADORA efetuará, no primeiro aluguel, o seguinte pagamento diretamente ao beneficiário abaixo:

a) À THERA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ sob o nº CNPJ 96.384.730/0001-02, o valor de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), mediante depósito bancário ou transferência eletrônica (TED) para o Banco Nubank (0260), agência 0001, conta-corrente nº 77906028-7, PIX 11944966451, com titularidade Sebastião Barbosa de Souza.

Cláusula 23ª. As partes, obrigam-se, sempre que aplicável, a atuar no presente Contrato em conformidade com a legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial, a Lei nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (“LGPD”).

Cláusula 24ª. Tudo quanto for devido em razão deste contrato de locação e que não comporte o processo de execução será cobrado por ação própria, elegendo-se o foro da situação do imóvel como o competente para conhecer de todas e quaisquer questões decorrentes do presente contrato, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se

torne, ficando a cargo da parte vencida, em qualquer caso, os honorários de advogado que a vencedora constituir para defesa de seus direitos, o qual desde já fica fixado em 20% do valor dado à causa, bem como as respectivas despesas judiciais ou extrajudiciais.

JB

Cláusula 25ª. As partes, de comum acordo, decidiram que a assinatura do presente instrumento poderá ser realizada mediante plataforma de assinatura eletrônica, sem a necessidade de utilização de certificado emitido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP Brasil"), nos termos do art. 10, § 2º da Medida Provisória nº 2.220-2/2001. Deste modo, as Partes declaram e reconhecem a validade, para todos os fins, da assinatura eletrônica deste Contrato, de tal forma que, uma vez assinado eletronicamente, o Contrato produzirá todos os seus efeitos de direito.

E, por estarem assim ajustadas, as partes contratantes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as duas testemunhas abaixo.

São Paulo, 06 de Agosto de 2026.

PARTE LOCADORA:

Assinado eletronicamente por:
José Luiz Bruni
CPF: ***.829.138-**
Data: 07/08/2026 12:52:35 -03:00

JOSÉ LUIZ BRUNI

Assinado eletronicamente por:
MARIA DE FATIMA GALLO
CPF: ***.551.288-**
Data: 10/08/2026 11:20:37 -03:00

MARIA DE FATIMA GALLO

PARTE LOCATÁRIA: COMPANHIA DE SOLUÇÕES E INTELIGÊNCIA GOVERNAMENTAL "CSI Governamental"

Assinado digitalmente por:
MARCO ANTONIO SILVA DE OLIVEIRA
CPF: ***.010.908-**
Data: 07/08/2026 12:03:06 -03:00

MARCO ANTONIO SILVA DE OLIVEIRA
Presidente

Assinado eletronicamente por:
JOÃO BOSCO AUGUSTO CORREIA DE
OLIVEIRA JUNIOR
CPF: ***.550.103-**
Data: 07/08/2026 11:29:01 -03:00

JOÃO BOSCO AUGUSTO CORREIA DE OLIVEIRA JUNIOR
Diretor Executivo

TESTEMUNHAS:

1. _____ 2. _____

Nome: Rita de Cássia N. Rodrigues
CPF: ***.473.928-**
Data: 10/08/2026 11:21:31 -03:00

Nome: Sebastião Barbosa de Souza
CPF: ***.742.145-**
Data: 10/08/2026 11:22:08 -03:00



TERMO DE JUNTADA COMPLEMENTAR

Processo Administrativo nº: 2026.07.27.1.

Dispensa de Licitação: Art. 211, V do RILC c/c Art. 29, V da Lei 13.303/16.

Objeto: Locação de imóvel urbano estruturado para funcionamento da Sede da CSI GOVERNAMENTAL, localizado na Rua Amaro Cavaleiro, 347, 13º andar, Sala 1314, Pinheiros, CEP 05.425-011, São Paulo/SP, em condições de pronta ocupação.

Nesta data, faço a juntada complementar aos autos do Laudo de Vistoria de Entrada da sala 1314. A inspeção foi realizada em 10/08/2026, o documento foi gerado em 11/08/2026 e as assinaturas eletrônicas foram concluídas entre 12 e 13/08/2026, após a formalização do contrato.

DOCUMENTO ANEXADO

Laudo de Vistoria de Entrada da sala 1314, com seus registros fotográficos e assinaturas eletrônicas.

Para constar, lavro o presente termo.

Tarumã, SP, 14 de agosto de 2026.


João Bosco Augusto Correia de Oliveira Júnior
Diretor Executivo

737

TERMO DE VISTORIA

MADATA

10/08/2026 11:30:00

VISTORIADOR

AMANDA NUNES

TIPO

ENTRADA

TLB Imóvel

IDENTIFICAÇÃO: SALA 1314 - CONDOMÍNIO THERA OFFICE

MDGCEP: 05425-011

ESTADO: SÃO PAULO (SP)

ENDEREÇO: SALA COMERCIAL - RUA AMARO CAVALHEIRO - 347 - SALA 1314 - PINHEIROS - SÃO PAULO - SP

FINALIDADE: COMERCIAL

MOBILIADO: SIM



 Pessoas (partes)

Nome	Função
JOSÉ LUIZ BRUNI	LOCADOR
MARIA DE FÁTIMA GALLO	LOCADORA
COMPANHIA DE SOLUÇÕES E INTELIGÊNCIA GOVERNAMENTAL "CSI GOVERNAMENTAL" - REPRESENTADA POR SEU PRESIDENTE MARCO ANTONIO SILVA DE OLIVEIRA	LOCATÁRIA
COMPANHIA DE SOLUÇÕES E INTELIGÊNCIA GOVERNAMENTAL "CSI GOVERNAMENTAL" - REPRESENTADA POR SEU DIRETOR EXECUTIVO JOÃO BOSCO AUGUSTO CORREIA DE OLIVEIRA JUNIOR	LOCATÁRIA
AMANDA NUNES DE OLIVEIRA	VISTORIADOR(A)

■ Introdução

Este termo de vistoria Fotográfica fará parte integrante do contrato de locação firmado entre as partes, no qual assinam e dão ciência na última página, devendo ter vigência pelo período em que se der início até a efetiva devolução das chaves.

O PRESENTE LAUDO ELABORADO, DEMONSTRA TÃO SOMENTE O ESTADO DE CONSERVAÇÃO APARENTE DO IMÓVEL, NÃO SENDO POSSÍVEL, PORTANTO, CONSTATAR DEFEITOS OCULTOS NAS PARTES ELÉTRICA, HIDRÁULICA OU ESTRUTURAL.

Parâmetros de Avaliação/Condição do Imóvel/Estado

DO
AS

- **NOVO:** nunca foi utilizado/imóvel novo.
- **BOM:** apresenta pouco desgaste.
- **REGULAR/USADA:** apresenta sinais de desgastes evidentes.
- **MAU:** apresenta grandes sinais de deterioração.
- **FUNCIONANDO:** eletrodoméstico funcionando.

Crítérios de avaliação de pintura

- MAO** • Pintura **NOVA:** Trata-se de uma pintura recente, sem manchas, falhas ou marcas.
- Pintura em **BOM** estado de conservação: Pintura com pequenas manchas, falhas de acabamento, coberturas, recortes e uso.
- JLB** • Pintura em estado **REGULAR/USADA:** Pintura com manchas, falhas de acabamento, coberturas, recortes, furos, falhas e descascamentos.

Crítérios de avaliação da limpeza

- Imóvel limpo: Trata-se do imóvel inteiramente faxinado recentemente, sem poeiras ou quaisquer vestígios de sujeira.
- Imóvel com poeira superficial: Trata-se do imóvel que está fechado a algum tempo e possui poeira nos vidros e superfícies.
- Imóvel sujo: Trata-se do imóvel com poeira e sujeira em banheiros, rejuntas, lixos e resto de obras.

Contestação

Caso identifique divergências entre este relatório e o estado atual do imóvel, você poderá abrir contestação mediante os seguintes pré-requisitos:

- 1) As contestações deverão ser enviadas através do QR CODE que aparece no final do termo da vistoria.
- 2) Indicar os ambientes de acordo com a descrição do laudo.
- 3) Indicar apenas os defeitos e contestações que não estejam descritos no laudo ou nas fotos, sem repetir o texto da vistoria.
- 4) Ao anexar fotos, nomear as fotos de acordo com o ambiente ou nome do item.
- 5) Itens de manutenção devem enviados diretamente para a imobiliária, através de canal específico.
- 6) Enviar a contestação em um único chamado. Será considerado apenas o primeiro chamado, excluindo-se os demais.
- 7) A LOCATÁRIA terá 10 (dez) dias corridos para observar e notificar os eventuais defeitos ocultos.

Itens do imóvel

1. Controles:

- Em bom estado Quantidade: 2 Marcas: Phillips, Paralelo; Estado de funcionamento: 2 - funcionando;

JB

MAO

JLB



1. Controles

MDG Ambientes

1. Salão:



1. Salão



1. Salão

1.1 Porta e batente:

● Em bom estado Material: Marcenaria e fórmica; Estado de funcionamento: Funcionando corretamente;
Fechadura digital: Intelbras - funcionando Soleira: Granito - sem trincas;



1.1 Porta e batente



1.1 Porta e batente



1.1 Porta e batente

JBT

MAO

JLB

MDG



1.1 Porta e batente



1.1 Porta e batente



1.1 Porta e batente



1.1 Porta e batente



1.1 Porta e batente



1.1 Porta e batente



1.1 Porta e batente



1.1 Porta e batente



1.1 Porta e batente

1.2 Piso:

● Em bom estado Material: Vinílico;



1.2 Piso



1.2 Piso



1.2 Piso

JBT

MAO

JLB

MDG



1.2 Piso



1.2 Piso



1.2 Piso



1.2 Piso



1.2 Piso



1.2 Piso



1.2 Piso



1.2 Piso



1.2 Piso



1.2 Piso



1.2 Piso



1.2 Piso



JBT

MAO

JLB

MDG



1.2 Piso



1.2 Piso

1.3 Paredes:

- Em bom estado Quantidade:4 Material: Alvenaria; Estado da pintura: Nova;

1. Algumas paredes apresentam manchas de sujidades pontuais.



1.3 Paredes



1.3 Paredes



1.3 Paredes



1.3 Paredes



1.3 Paredes



1.3 Paredes

JBT

MAO

JLB

MDG



1.3 Paredes



1.3 Paredes



1.3 Paredes



1.3 Paredes



1.3 Paredes



1.3 Paredes



1.3 Paredes



1.3 Paredes



1.3 Paredes



1.3 Paredes



1.3 Paredes

1.4 Teto:

● Em bom estado **Material:** Forro de fibra mineral com estrutura metálica; **Iluminação:** 14 - funcionando; **Sprinklers:** 5; **Detector de fumaça:** 1;



JBJ

MAO

JLB

MDG



1.4 Teto



1.4 Teto



1.4 Teto

1.5 Tomadas e interruptores:

● Em bom estado **Quantidade:** 14 **Material espelhos:** Plástico; **Material espelhos - Piso:** Metal; **Estado de funcionamento:** Funcionando;



1.5 Tomadas e interruptores



1.5 Tomadas e interruptores



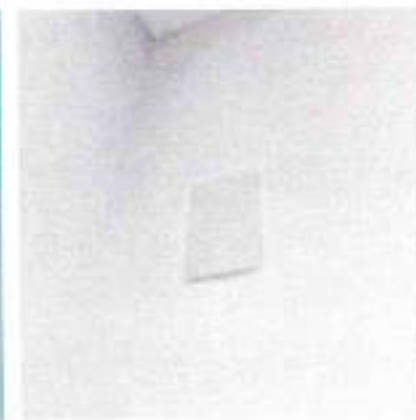
1.5 Tomadas e interruptores



1.5 Tomadas e interruptores



1.5 Tomadas e interruptores



1.5 Tomadas e interruptores

JBJ

MAO

JLB

MDG



1.5 Tomadas e interruptores



1.5 Tomadas e interruptores



1.5 Tomadas e interruptores



1.5 Tomadas e interruptores

1.6 Quadro de disjuntores e distribuição:

- Em bom estado Quantidade: 2 Material molduras: Plástico; Quantidade de portas: 2 - funcionando;



1.6 Quadro de disjuntores e distribuição



1.6 Quadro de disjuntores e distribuição



1.6 Quadro de disjuntores e distribuição

1.7 Interfone:

- Funcionando Marca: Intelbras;



JBJ

MAO

JLB

MDG



1.7 Interfone



1.7 Interfone

1.8 Painel e aparador:

● Em bom estado Marca: Kless - Móveis planejados; Material: Marcenaria e fórmica; Quantidade de gavetas: 2 - funcionando; Quantidade de portas: 2 - funcionando;



1.8 Painel e aparador



1.8 Painel e aparador



1.8 Painel e aparador



1.8 Painel e aparador



1.8 Painel e aparador



1.8 Painel e aparador

JB

MAO

JLB

MDG



1.8 Painel e aparador



1.8 Painel e aparador



1.8 Painel e aparador

1.9 Armário lateral:

● Em bom estado **Material:** Marcenaria e fórmica; **Quantidade de portas:** 20 - funcionando; **Quantidade de gavetas:** 4 - funcionando; **Quantidade de chaves:** 20;

1. Todas as portas contêm chaves.



1.9 Armário lateral



1.9 Armário lateral



1.9 Armário lateral



1.9 Armário lateral



1.9 Armário lateral



1.9 Armário lateral

JB

MAO

JLB

MDG



1.9 Armário lateral



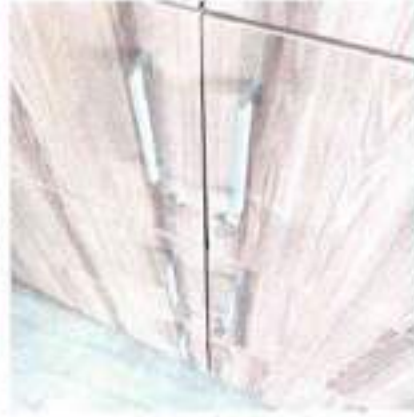
1.9 Armário lateral



1.9 Armário lateral



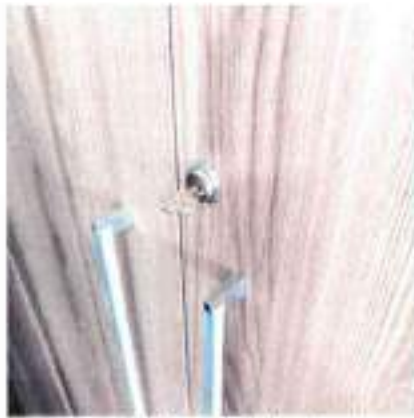
1.9 Armário lateral



1.9 Armário lateral



1.9 Armário lateral



1.9 Armário lateral



1.9 Armário lateral



1.9 Armário lateral



1.9 Armário lateral



1.9 Armário lateral



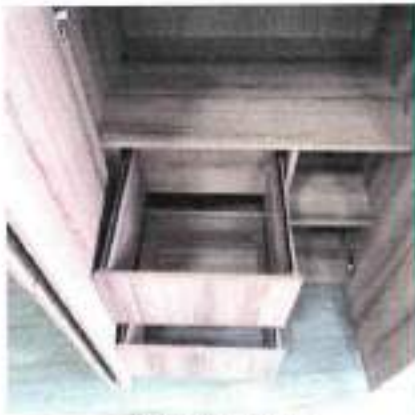
1.9 Armário lateral

JBT

MAO

JLB

MDG



1.9 Anuário lateral



7.9 Actuario lateral



1.9 Armário lateral



1.9 Análisis lateral



7.9 Armário lateral



1.2 Armário lateral



1.9 Anuário lateral

1.9 Armário lateral

1.10 Rack de servidores:

- Em bom estado Nobreak:SMS; Fechadura: 1 - chave - funcionando; Material: Metal e vidro - sem avarias;



1.10 Rack de servidores



1.10 Rack de servidores



2, 10 Rack de servidores

JBT

MAO

JLB

MDG



1.10 Rack de servidores



1.10 Rack de servidores



1.10 Rack de servidores



1.10 Rack de servidores



1.10 Rack de servidores



1.10 Rack de servidores



1.10 Rack de servidores

1.11 Estação de trabalho:

- Em bom estado Quantidade:2 Marca: Kless - Móveis planejados; Material: Marcenaria e fórmica;



1.11 Estação de trabalho



1.11 Estação de trabalho



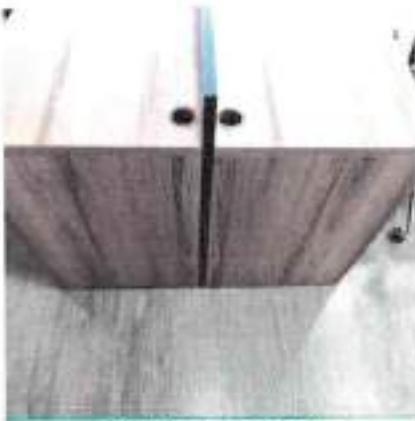
1.11 Estação de trabalho

JB

MAO

JLB

MDG



1.11 Estação de trabalho



1.11 Estação de trabalho



1.11 Estação de trabalho



1.11 Estação de trabalho



1.11 Estação de trabalho



1.11 Estação de trabalho



1.11 Estação de trabalho



1.11 Estação de trabalho



1.11 Estação de trabalho



1.11 Estação de trabalho



1.11 Estação de trabalho



1.11 Estação de trabalho

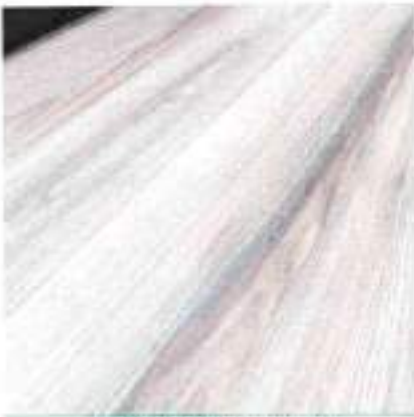
Este documento foi assinado por JÔNIO BOSCO AUGUSTO CORREIA DE OLIVEIRA, JOSE LUIZ BRUNI, MARIA DE FATIMA GALLO, RITA DE CÁSSIA N. RODRIGUES e SEBASTIÃO SÉRGIO DE SOUZA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.scmospa.com.br/validar-440195-CH5UZ-CJNCT-F9JHW>

JBT

MAO

 $\mathcal{KB}$

MDG



1.11 Estação de trabalho



7.7.1 Estação de trabalho

1.12 Cadeiras:

1. Algumas cadeiras apresentam sinais de desgastes de uso, com pontos desfiados e manchas esbranquiçadas.



1.12 Cadeiras



1.12 Cadeiras



1.12 Cadeiras



1.12 Cadeiras



1.12 Coderas



1.12 Cadeias

JB

MAO

JLB

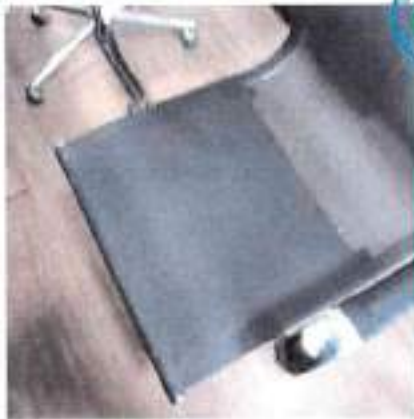
MDG



1.12 Cadeiras



1.12 Cadeiras



1.12 Cadeiras



1.12 Cadeiras



1.12 Cadeiras



1.12 Cadeiras



1.12 Cadeiras



1.12 Cadeiras



1.12 Cadeiras



1.12 Cadeiras



1.12 Cadeiras



1.12 Cadeiras

JBT

MAO

JLB

MDG



1.12 Cadeiras

1.13 Lixeiras:

- Em bom estado Quantidade:6



1.13 Lixeiras



1.13 Lixeiras



1.13 Lixeiras



1.13 Lixeiras



1.13 Lixeiras

1.14 Filtro de água:

- Funcionando Marca: Electrolux;

JBT

MAO

JLB

MDG



1.14 Filtro de água

1.15 Frigobar:

- Funcionando Marca: Brastemp Lado interno: Plástico, metal e acrílico - sem avarias;



1.15 Frigobar



1.15 Frigobar



1.15 Frigobar



1.15 Frigobar



1.15 Frigobar



1.15 Frigobar

1.16 Televisão:

- Funcionando Marca: Phillips; Quantidade de controles: 1 - funcionando;

TBJ

MAO

 $\mathcal{LB}$

MDG



7.16 Televisão

1.17 Ar-condicionado:

- **Funcionando** Marca: Fujitsu; Quantidade de controles: 1 - funcionando;



1.17 Ar-condicionado



1.17 Ar-condicionado

2. Varanda:



2. Varanda

2.1 Porta e batente:

- Em bom estado Quantidade:2 Material: Vidro e alumínio - sem trincas Estado de funcionamento: 2 folhas funcionando/correndo; Fechadura central: Funcionando;

1. A porta da esquerda contém arranhões pontuais nos vidros.

JBJ

MAO

JLB

MDG



2.1 Porta e batente



2.1 Porta e batente



2.1 Porta e batente



2.1 Porta e batente



2.1 Porta e batente



2.1 Porta e batente



2.1 Porta e batente



2.1 Porta e batente



2.1 Porta e batente

2.2 Persianas rolo:

- Em bom estado Quantidade:2 Material: Poliéster; Estado de funcionamento: 1 - funcionando;
1. As persianas contém manchas pontuais de uso.



JBT

MAO

JLB

MDG



2.2 Persianas rolo



2.2 Persianas rolo



2.2 Persianas rolo



2.2 Persianas rolo

2.3 Piso e rodapés:

- Em bom estado Material: Cerâmica; Ralo: 1;



2.3 Piso e rodapés



2.3 Piso e rodapés



2.3 Piso e rodapés



2.3 Piso e rodapés



2.3 Piso e rodapés



JBT

MAO

JLB

MDG



2.5 Parapeito



2.5 Parapeito



2.5 Parapeito



2.5 Parapeito



2.5 Parapeito



2.5 Parapeito

2.6 Teto:

- Em bom estado **Material:** Alvenaria e gesso **Estado da pintura:** Conservada, **Iluminação:** 1 - funcionando;



2.6 Teto

2.7 Tomadas e interruptores:

- Em bom estado **Material espelhos:** Plástico;

JB

MAO

JLB

MDG



2.7 Tomadas e interruptores

2.8 Máquina condensadora:

- Funcionando Marca: Fujitsu;



2.8 Máquina condensadora



2.8 Máquina condensadora

3. Lavabo:



3. Lavabo

3.1 Porta e batente:

- Em estado regular **Material:** Marcenaria e fórmica; **Estado de funcionamento:** Funcionando corretamente;

Maçaneta e fechadura: 1 chave - funcionando; **Soleira:** Granito - sem trincas;

1. A parte inferior da porta apresenta bastante sinais de estufamento na marcenaria.

JBT

MAO

JLB

MDG



3.1 Porta e batente



3.1 Porta e batente



3.1 Porta e batente



3.1 Porta e batente



3.1 Porta e batente



3.1 Porta e batente



3.1 Porta e batente



3.1 Porta e batente



3.1 Porta e batente

3.2 Piso e rodapés:

- Em bom estado **Material:** Cerâmica; **Ralo:** 1;
1. A tampa do ralo apresenta bastante manchas de oxidação.



JBT

MAO

JLB

MDG



3.2 Piso e rodapés



3.2 Piso e rodapés



3.2 Piso e rodapés

3.3 Paredes:

● Em bom estado Quantidade: 4 Material: Alvenaria; Estado da pintura: Conservada Material parede - Lavatório: Pastilhas de cerâmica;



3.3 Paredes



3.3 Paredes



3.3 Paredes



3.3 Paredes



3.3 Paredes



3.3 Paredes

JB/T

MAO

JLB

MDG



3.3 Paredes



3.3 Paredes



3.3 Paredes



3.3 Paredes



3.3 Paredes



3.3 Paredes

3.4 Teto:

- Em bom estado **Material:** Alvenaria e gesso **Estado da pintura:** Conservada **Iluminação:** 1 - funcionando; **Exaustor elétrico:** 1 - funcionando;



3.4 Teto

3.5 Tomadas e interruptores:

- Em bom estado **Material espelhos:** Plástico; **Estado de funcionamento:** Funcionando;

JBT

MAO

JLB

MDG



3.5 Tomadas e interruptores

3.6 Kit banheiro:

- Em bom estado **Quantidade:**4 **Marca:** Premisse urban, Sanremo **Material:** Plástico;



3.6 Kit banheiro



3.6 Kit banheiro



3.6 Kit banheiro



3.6 Kit banheiro

3.7 Vaso sanitário:

- Em estado regular **Marca:** Deca; **Material:** Cerâmica; **Descarga acoplada:** Funcionando **Assento sanitário:** Funcionando;

1. Durante os testes hidráulicos, constatou-se que o vaso sanitário apresenta baixa vazão de água, o que indica possível entupimento.

JB

MAO

TLB

MDG



3.7 Vaso sanitário



3.7 Vaso sanitário



3.7 Vaso sanitário

3.8 Lavatório:

● Possui danos **Material pia:** Granito - sem trincas; **Material cuba:** Cerâmica Deca; **Torneira:** Deca - funcionando; **Material prateleira:** Marcenaria;

1. Durante os testes hidráulicos, constatou-se um vazamento sutil no sifão do lavatório.



3.8 Lavatório



3.8 Lavatório



3.8 Lavatório



3.8 Lavatório

3.9 Espelho:

● Em bom estado **Material:** Vidro - sem trincas;

JBT

MAO

JLB



3.9 Espelho



3.9 Espelho

MDG

Observações

- A pintura da sala comercial está sendo entregue **NOVA** nas paredes e tetos, devendo ser devolvida nas mesmas condições ao final do contrato.
- A sala comercial está sendo entregue devidamente **LIMPA**, devendo ser devolvida nas mesmas condições ao final do contrato.
- O imóvel foi vistoriado e constatado que há fornecimento de água e eletricidade.
- É proibido fazer furos em azulejos e cerâmicas, tanto nas paredes quanto no piso.

É obrigação da **LOCATÁRIA** o reparo imediato dos danos causados por si mesmo ou por terceiros durante vigência do contrato de locação, cabendo a **LOCATÁRIA** restituir o imóvel no mesmo estado em que o recebeu, de acordo com este laudo de vistoria, comprometendo-se com o zelo e, promovendo a manutenção preventiva do mesmo e de seus equipamentos porventura existentes, em especial, equipamentos elétricos, contra incêndio, segurança, quadros de distribuição de energia, instalações hidráulicas e elétricas em geral ou danos decorrentes do mau uso, tais como: danos ao encanamento provocados pelo descarte de objetos em ralos e em vasos sanitários e depredações dos móveis ou de bens de razão estrutural, como portas, armários, pias, gabinetes, box de banheiro entre outros.

Outrossim, ressaltamos que o aluguel será cobrado até a efetiva entrega das chaves do presente imóvel e entrega está condicionada a resolução de toda e qualquer anomalia em relação a Vistoria de Entrada.

Nós, abaixo assinados, **DECLARAMOS**, para quaisquer fins de direito, estarmos plenamente de acordo com presente e suas condições.

Assinaturas

Assinado eletronicamente por:
JOSÉ LUIZ BRUNI
CPF: ***.828.138-**
Data: 13/08/2026 11:50:31 -03:00

JOSÉ LUIZ BRUNI
Locador

Assinado eletronicamente por:
MARIA DE FÁTIMA GALLO
CPF: ***.551.288-**
Data: 13/08/2026 12:07:58 -03:00

MARIA DE FÁTIMA GALLO
Locadora



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4AMPE-CH54Z-QJNC7-F9MHW

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ JOÃO BOSCO AUGUSTO CORREIA DE OLIVEIRA JUNIOR (CPF ***.550.103-**) em 12/08/2026 10:36 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização	
177.19.130.182	Lat: -3,741087	Long: -38,487631
	Precisão: 113 (metros)	
Autenticação	joa*****@csigovernamental.com	
Email verificado		
b+jNENcY9wptZ0vMPIBY5DSgpDr78lhCeaLq6xFI/EI=		
SHA-256		

- ✓ MARCO ANTONIO SILVA DE OLIVEIRA (CPF ***.010.908-**) em 12/08/2026 14:20 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ José Luiz Bruni (CPF ***.829.138-**) em 13/08/2026 11:50 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
45.166.227.133	Não disponível
Autenticação	ju*****@callstation.com.br
Email verificado	
46kGgCRDEmrIrIFloBBVidaFo+SqZW/QO3fAqR9w9Gc=	
SHA-256	

- ✓ MARIA DE FATIMA GALLO (CPF ***.551.288-**) em 13/08/2026 12:07 -
Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
45.166.227.133	Não disponível
Autenticação	lai*****@callstation.com.br
Email verificado	
jNZbq3TyuAmVIUIISHchsbBW/SN/CxEagS)/kn3fSbo=	
SHA-256	

- ✓ Rita de Cássia N. Rodrigues (CPF ***.473.928-**) em 13/08/2026 12:54 -
Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
200.150.181.139	Não disponível
Autenticação	cas*****@creci.org.br (Verificado)
Login	
IC1SeV61WsBs9g9y24SJKPO/pWhcdYqhII04SxYGJE=	
SHA-256	

- ✓ Sebastião Barbosa de Souza (CPF ***.742.148-**) em 13/08/2026 12:59 -
Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização	
200.150.181.139	Lat: -23,568698	Long: -46,698723
	Precisão: 100 (metros)	
Autenticação	rec*****@gmail.com	
Email verificado		
iXwRFiCraLGdTWUWNs9h9mkUj00c/lBmvhQvfeueQWA=		
SHA-256		

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.somosb4.com.br/validate/4AMPE-CH54Z-QJNC7-F9MHW>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.somosb4.com.br/validate>

EXTRATO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2026.07.27.1

Extrato do Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial celebrado no âmbito do Processo Administrativo nº 2026.07.27.1, assinado em 06 de agosto de 2026.

Fundamento da contratação: Dispensa de licitação, com fundamento no art. 211, inciso V, do Regulamento Interno de Licitações e Contratos (RILC) da CSI GOVERNAMENTAL, combinado com o art. 29, inciso V, da Lei nº 13.303/2016.

Locatária: COMPANHIA DE SOLUÇÕES E INTELIGÊNCIA GOVERNAMENTAL – CSI GOVERNAMENTAL, inscrita no CNPJ sob nº 52.995.273/0001-17.

Locadores: JOSÉ LUIZ BRUNI e MARIA DE FÁTIMA GALLO.

Objeto: Locação comercial da sala nº 1314 do Condomínio Thera Faria Lima, situada na Rua Amaro Cavalheiro, nº 347, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05425-011, incluindo o direito de uso de 1 (uma) vaga de garagem indeterminada.

Prazo: 24 (vinte e quatro) meses, de 10/08/2026 a 09/08/2028.

Valor: Aluguel mensal de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), totalizando R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais) em aluguéis no prazo contratual. Condomínio, IPTU, consumo e demais encargos previstos no instrumento são suportados pela locatária separadamente.

Reajuste: Anual, pelo IGP-M/FGV, conforme as condições estabelecidas no contrato.

Garantia locatícia: Depósito-caução de R\$ 16.500,00 (dezesesseis mil e quinhentos reais), equivalente a 3 (três) aluguéis, sujeito às condições de devolução previstas no contrato.

São Paulo/SP, 06 de agosto de 2026.