

ASSOCIAÇÃO PRÓ-GESTÃO DAS ÁGUAS DA BACIA HIDROGRÁFICA DO RIO
PARAÍBA DO SUL – AGEVAP
A/C PRESIDENTE DA COMISSÃO DE LICITAÇÃO
RUA ELZA DA SILVA DUARTE, 48 (LOJA 1A), MANEJO
RESENDE-RJ
CEP 27520005



AGEVAP
RECEBIDO em 12/12/12

SM 32911882 6 BR

COORDENA COORDENAÇÃO DE PROJETOS LTDA
RUA DO CARMO, 65, 4º ANDAR – CENTRO
RIO DE JANEIRO – RJ
CEP: 20.011-020



coordena
coordenação de projetos
& soluções ambientais

ILMO SRº PRESIDENTE DA COMISSÃO DE LICITAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO
PRÓ-GESTÃO DAS ÁGUAS DA BACIA HIDROGRÁFICA DO RIO PARAÍBA DO
SUL – AGEVAP

ATO CONVOCATÓRIO Nº 17/2022

ABERTURA DIA: 21/12/2022 ÀS 10:00 HRS

A empresa **COORDENA COORDENACAO DE PROJETOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rua do Carmo, 65, 4º andar – Centro – Rio de Janeiro – RJ – CEP: 20.011-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF sob o nº 06.134.616/0001-31, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE nº 332.1197696-0, neste ato representada conforme seu Contrato Social pelos seu Diretor **Executivo Luiz Renato Guimarães Falcão Vergara**, brasileiro, solteiro, Empresário, residente e domiciliado em Niterói, RJ, portador da Carteira de Identidade nº 04308655652 DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 105.410.417-4, devidamente qualificado, vem de forma tempestiva, apresentar pedido de

IMPUGNAÇÃO

A **Associação Pró-Gestão das Águas da Bacia Hidrográfica do Rio Paraíba do Sul – AGEVAP**, na Rua Elza da Silva Duarte, 48 (loja 1A), Manejo, Resende, RJ.



coordena
coordenação de projetos
& soluções ambientais

I - FATOS

A impugnante, diante das diversas dificuldades legais e dúvidas geradas pelas divergências e contradições encontradas no edital, está sendo impedida de formular proposta comercial e **técnica** de forma objetiva, exequível e economicamente viável.

Por força disso, formulou pedido de esclarecimentos, os quais ainda não **foram** respondidos. Infelizmente, como as questões formuladas nos pedidos de esclarecimentos não foram solucionadas e como a impugnante, após apurada análise do edital, chegou a conclusão que as ilegalidades existentes no instrumento convocatório são insanáveis e insuperáveis, se viu obrigada a impugnar o edital, o que faz com base nos fundamentos a seguir alinhados.

II - FUNDAMENTOS PARA IMPUGNAÇÃO

Analisando as **exigências** editalícias foi possível concluir pelo excesso de exigências, que **restringem** a competição, bem como, ilegalidade, contradições e divergências que impedem a formulação de proposta. Vejamos

Excesso de Exigências de Qualificação Técnica

Exigências ilegais relativas à qualificação Técnica

O Ato Convocatório, requer:

Quesito A: Experiência da Empresa Proponente

A comprovação da experiência da instituição proponente, para fins de **pontuação** da proposta técnica, dar-se-á através da **apresentação** de Atestados de Capacidade Técnica, expedidos por órgão ou entidade da Administração Pública Federal, Estadual ou Municipal, ou por empresa particular, que comprovem ter, a proponente, prestado serviços de acordo com o objeto deste Ato Convocatório.

“02 Atestados com Certidão de Acervo Técnicos em nome da empresa proponente que comprove a Elaboração Planos de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos”



coordena
coordenação de projetos
& soluções ambientais

O corre que a exigência de Certidão de Acervo Técnico para a empresa, não pode ser pedido.

Pois é irregular a exigência de que a atestação de capacidade técnico-operacional de empresa participante de certame **licitatório** seja registrada ou averbada junto ao CREA, uma vez que o art. 55 da **Resolução-Confea 1.025/2009** veda a emissão de Certidão de Acervo Técnico (CAT) em nome de pessoa jurídica. A exigência de atestados registrados nas entidades profissionais competentes deve ser limitada à capacitação técnico-profissional, que diz respeito às pessoas físicas indicadas pelas empresas licitantes.

Nos Editais de Obras e Serviços de Engenharia e até em alguns casos nos **editais** de Prestação de Serviços Contínuos de Cessão de Mão de Obra, é exigido erroneamente Atestado de Capacidade Técnica-Operacional seja **registrado** no CREA, já que a CONFEA veda a emissão do CAT para pessoa jurídica. (Acórdão 1849/2019: Plenário, Relator: Raimundo Carreiro)

Ainda:

Quesito B: Experiência da Equipe Técnica

Coordenador de Projeto, profissional de nível superior formado no mínimo há 5 (cinco) anos. - Experiência comprovada **através** de Atestados Técnicos em coordenação de Planos de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos e/ou Saneamento Básico (desde que **abordado** o art.º 19 da PNRS).

Profissional de nível superior (Engenheiro) formado no mínimo há 2 (dois) anos. - Experiência **comprovada** através de Atestados Técnicos em elaboração de Planos de Gestão **Integrada** de Resíduos Sólidos e/ou Saneamento Básico (desde que abordado o art.º 19 da PNRS).

Profissional de nível técnico (Técnico Ambiental) formado no mínimo há 3 (três) anos. - Experiência comprovada no desenvolvimento de atividades correlatas a gestão de resíduos sólidos.

Handwritten signature in blue ink.



coordena
coordenação de projetos
& soluções ambientais

Pois bem: para o atendimento destes itens da Licitação, é necessário que a empresa tenha experiências não somente de coordenar, mas também engenheiros com atestados e técnicos de nível médio, o que não justifica a exigência. Além de um quadro de funcionários com grande experiência no objeto.

Com todos estes elementos de especialização, as condições estabelecidas são bastante restritivas, impedindo uma maior participação de empresas igualmente especialistas, porém não detentoras de Atestados Técnicos nesta ampla gama de atividades.

Além do mais, as exigências com relação aos técnicos ambientais, exigindo Atestados Técnicos nos parece extremamente seletivo, uma vez que isto não é um critério adequado para a empresa mostrar a sua experiência técnica, e sim para adotar critérios de seleção de empresas extremamente tendenciosos e injustificáveis.

“02 Atestados com Certidão de Acervo Técnicos em nome da empresa proponente que comprove a Elaboração Planos de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos.”

Essa forma de exigir a comprovação da qualificação técnica da licitante proponente é extremamente exagerada e excessiva, o que restringe o caráter competitivo do certame e impede a participação de licitantes.

O excesso de exigência da forma que foi elaborado acaba por criar ilegalidade insanável, pois cria novos critérios para habilitações técnicas que não estão previstos na Lei 8.666/93.

O §5º do Art. 30 da Lei 8.666/93 veda, expressamente, a exigência de comprovação de capacidade técnica não prevista no referido diploma legal:

“§ 5o É vedada a exigência de comprovação de atividade ou de aptidão com limitações de tempo ou de época ou ainda em locais específicos, ou quaisquer outras não previstas nesta Lei, que inibam a participação na licitação.”



coordena
coordenação de projetos
& soluções ambientais

De modo que a exigência da forma que foi elaborada é ilegal e insanável.

Participação em Consórcio

Aumento da Competitividade

O Edital não é claro em relação à constituição de Consórcio, o que restringe sobremaneira a participação de empresas, uma vez que requer experiências em uma gama ampla de atividades técnicas.

Com isto, mais uma vez esta licitação torna-se bastante restritiva, impedindo bastante a participação das empresas.

Considerando o nível de exigência técnica (vide item anterior da impugnação) e especificidade do objeto em várias áreas de atuação, seria razoável (do ponto de vista técnico e financeiro) e juridicamente correto, permitir a participação de empresas em Consorcio, de modo que cada uma pudesse executar parte do objeto licitado dentro do campo de sua especialidade.

Isso, obviamente, aumentaria o número de participantes e, conseqüentemente, a disputa, pois **empresas** com especialidades e capacidades técnicas específicas poderiam se unir para oferecer proposta, de modo que a Administração seria extremamente privilegiada, pois **receberia** um número maior de propostas.

De rigor, portanto, a correção do edital para prever a possibilidade de participação de empresas em Consórcio, privilegiando, assim, a ampla disputa e a busca pela melhor proposta ou proposta mais vantajosa para a administração

Subcontratação e sua omissão

Temos no Anexo VII – Contrato, no item 7.1.13, o seguinte:

“7.1.13 não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, exceto nas condições autorizadas no ANEXO I –Termo de Referência;”



Contudo, o Termo de Referência não faz se quer alguma previsão a respeito.

Como é sabido, em matéria de direito administrativo, só é permitido aquilo que está previsto. Logo não temos previsão a respeito da subcontratação, a não ser a proibição feita na minuta do contrato.

O que leva a omissão do processo e a necessidade de ser corrigido o ato convocatório.

III - CONCLUSÃO

Conclui-se, portanto, que a falha nas informações técnicas e legais acima especificadas, que não foram divulgadas de forma objetiva e transparente, acaba por inviabilizar a formulação de proposta comercial e técnica, pois toda e qualquer informação no universo complexo do edital significa milhares de reais de diferença, para mais ou para menos.

Nessa linha, qualquer diferença pode gerar prejuízos irreparáveis a proponente e levar a inexecutabilidade da proposta.

Portanto, em última análise, o prejuízo será da Administração e do interesse público. Isso o Administrador não pode permitir e é seu dever reparar os erros e evitar os prejuízos.

Portanto, outra saída não há senão suspender de imediato a abertura do certame, corrigir e republicar o edital.

IV - PEDIDO

Considerando tudo que foi exposto e fundamentado, conclui-se pela necessidade da imediata suspensão do certame para análise da fundamentação da presente impugnação e, ainda final, pugna-se pelo provimento da impugnação para determinar a correção do edital nos pontos acima especificados.

Requer, portanto, o deferimento do pedido liminar para suspender de imediato o certame e ao final a procedência da impugnação para determinar a correção do



coordena
coordenação de projetos
& soluções ambientais

edital nos pontos acima debatidos, bem como, sua republicação nos termos do art. 21, §4º da Lei 8.666/93, pois todos os pontos levantados na impugnação influenciam diretamente a formulação das propostas de preços e técnica.

Requer, ainda, na hipótese de improcedência da **impugnação**, a remessa para a autoridade imediatamente superior para reanalisar a matéria.

Nestes termos

Pede deferimento

Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 2022.

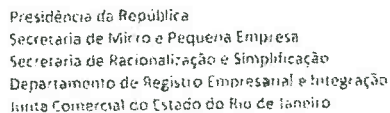


Luiz Renato Vergara

Diretor Executivo – COORDENA

CPF nº 105.410.417-46

Pag. 01/12



Delegacia de Itaboraí

XX.XXX.XXX-X

Data de criação do protocolo na web: 02/05/2022
15:06:38

Type Indices

Sociedade empresária limitada

Post-Engagement

Microempresa

51-2022/347534-3

REQUERIMIENTO

Ilmo Sr. Presidente da Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

COORDENA COORDENAÇÃO DE PROJETOS LTDA.

requer a v. sa o deferimento do seguinte ato:

[illegible]

Requerente

Local

Nome:

Assinatura:

Telefono de contato:

Data

E-mail:

Tipo de documento:	Híbrido
--------------------	---------

Data de criação:	02/05/2022
------------------	------------

Data da 1ª entrada:



51-2022/347534-3

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COORDENA COORDENAÇÃO DE PROJETOS LTDA.

Empresa: COORDENA COORDENAÇÃO DE PROJETOS NIDA.
NIRE: 332.1197696-0 Protocolo: 51-2022/347534-3 Data do protocolo: 03/05/2022

NIRE: 332.1197696-0 Protocolo: 51-2022/347534-J Data do protocolo: 03/05/2022
CERTIFICADO DE ARQUIVAMENTO em 09/05/2022 SOB O NÚMERO 33211976960, 00004879669 e demais constantes

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO
do termo de autenticação.

Autenticação: 2F483D503AB8AA5BDE358F6466F471B849825EE6BA209C79E033408A62386A3A

Autenticação: 2F403D503AB8A5BDE358F6466F471B849825EE6A209C79E03340BA232366A3A
Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



JUCEVIA

Pag. 02/12

COORDENA COORDENAÇÃO DE PROJETOS LTDA.

CNPJ Nº 06.134.616/0001-31

OITAVA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

LUIZ RENATO GUIMARÃES FALCÃO VERGARA, brasileiro, natural do Estado do Rio de Janeiro, solteiro, empresário, Carteira de Identidade nº 04308655652, expedido pelo DETRAN/RJ, e inscrito no CPF sob o nº 105.410.417-46, residente e domiciliado à Avenida Augusto Ferreira Ramos, casa 413 – Loteamento Maravista - Itaipú - Niterói - RJ, CEP 24340 – 075.

CLAUDIO CESAR MESQUITA, brasileiro, natural do Estado do Rio de Janeiro, casado, engenheiro civil, registrado sob o nº 1981122855, expedido pelo CREA/RJ, e inscrito no CPF sob o nº 402.846.627-04, residente e domiciliado a Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso, 11.000/ aptº 1103 – Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ, CEP 22793 – 012.

ALCIONE BORGES GUIMARÃES, brasileira, natural do Estado do Rio de Janeiro, divorciada, arquiteta, registrado sob o nº A4610-8, expedido pelo CAU/BR, e inscrito no CPF sob o nº 265.762.527-49, residente e domiciliado a Avenida Augusto Ferreira Ramos, casa 413 – Loteamento Maravista - Itaipú - Niterói - RJ, CEP 24340 – 075.

Únicos sócios da Sociedade Simples Limitada, nos termos do artigo 997 do novo código civil, combinado com o artigo 114 a 126 da Lei nº 6015/73, COORDENA COORDENAÇÃO DE PROJETOS LTDA., sediada na Rua Lopes Trovão, 318 - sala 905 - parte - Icaraí - Niterói - RJ - CEP. 24220-071, cujo Contrato Social de Constituição foi arquivado no Registro Público de Pessoa Jurídica sob o nº 26935 no Livro A-328 por despacho de 26-02-2004, inscrita no CNPJ nº 06.134.616/0001-31 de comum acordo resolvem a melhor forma de direito alterar o referido Contrato Social, o que fazem mediante as cláusulas e condições seguintes:

ALTERAÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA DA SOCIEDADE

Os sócios resolvem adaptar a natureza da sociedade, de Sociedade Simples Limitada para Sociedade Empresária Limitada.

TRANSFERÊNCIA DO ORGÃO DE REGISTRO

Os sócios resolvem transferir o Registro da Sociedade para a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA.

ALTERAÇÃO DA SEDE DA SOCIEDADE

O endereço da sede da sociedade, passará da Rua Lopes Trovão, 318, sala 905 - parte - Icaraí - Niterói - RJ - CEP. 24220-071, para a Rua do Carmo, 65, 4º andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP. 20011-020.

Considerando a alteração neste ato procedida e considerando a ratificação de todas as demais cláusulas e condições os sócios deliberam e aprovam, por unanimidade, que o CONTRATO SOCIAL da sociedade passa a vigorar, CONSOLIDADAMENTE, com a seguinte redação:

1º OFÍCIO DE JUSTIÇA
Julio Cesar Terra Santos
Substituto
Mat. 949757



Página 1 de 4

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COORDENA COORDENAÇÃO DE PROJETOS LTDA.

NIRE: 332.1197696-0 Protocolo: 51-2022/347534-3 Data do protocolo: 03/05/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 03/05/2022 SOB O NÚMERO 33211976960, 00004879669 e demais constantes

do termo de autenticação.

Autenticação: 2F483D503AB8AASBDE358F6486F471B849825EE6BA209C79E033408A62386A3A

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



JUCERJA

Pag. 03/12

COORDENA COORDENAÇÃO DE PROJETOS LTDA.

CNPJ Nº 06.134.616/0001-31

CONTRATO SOCIAL

Cláusula Primeira – Da Denominação Social

A sociedade girará sob a denominação social de **COORDENA COORDENAÇÃO DE PROJETOS LTDA.**, tendo como nome fantasia **COORDENA COORDENAÇÃO DE PROJETOS E SOLUÇÕES AMBIENTAIS.**

Cláusula Segunda – Da Sede Social

A sociedade terá sede na Rua do Carmo, 65, 4º andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP. 20011-020.

Cláusula Terceira – Do Objeto da Sociedade

A sociedade terá como objeto o Gerenciamento Projetos de Engenharia; Gestão Ambiental; Serviços de Engenharia Consultiva; Elaboração de Estudos e Projetos de Engenharia, Arquitetura e Urbanismo; Serviços de Engenharia Ambiental; Elaboração de Projetos de Engenharia Ambiental; Consultoria em Engenharia Civil; Gestão de Contrato e Estudos e Modelagens Técnica/Econômica.

Cláusula Quarta – Da Abertura de Filial

A sociedade poderá a qualquer tempo abrir ou fechar filial ou outra dependência, e nomear representantes prepostos em qualquer parte do território nacional, mediante alteração contratual assinada pelos sócios.

Cláusula Quinta – Do Capital

O Capital Social é de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), divididos em 500.000 (quinhentas mil) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma subscrito e integralizado, em moeda corrente do país, distribuído da seguinte forma entre os sócios:

SÓCIOS	% DE PARTICIPAÇÃO	QUOTAS	TOTAL
Luiz Renato Guimarães Falcão Vergara	79,00%	395.000	R\$ 395.000,00
Claudio Cesar Mesquita	20,00%	100.000	R\$ 100.000,00
Alcione Borges Guimarães	1,00%	5.000	R\$ 5.000,00
TOTAL	100,00%	500.000	R\$ 500.000,00

1º OFÍCIO DE JUSTIÇA
Julio Cesar Terra Santos
Substituto
Moi 949757



[Handwritten signature]

Página 2 de 4

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COORDENA COORDENAÇÃO DE PROJETOS LTDA.

NIRE: 332.1197696-0 Protocolo: 51-2022/347534-3 Data do protocolo: 03/05/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 09/05/2022 SOB O NÚMERO 33211976960, 00004579669 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 2F463D503AB8A5BDE358F6486F471B849825EE6BA209C79E033408A62386A3A

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



JUCERJA

Pag. 04/12

Cláusula Sexta – Da Responsabilidade dos Sócios

A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Cláusula Sétima – Da Cessão e Transferências

As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento dos outros sócios, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço o direito de preferência para a sua aquisição se posta à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

Cláusula Oitava – Da Administração

A sociedade será administrada pelos sócios denominados diretores **LUIZ RENATO DE BARROS FALCÃO VERGARA** e **CLAUDIO CESAR MESQUITA**.

Parágrafo Único: A sociedade será representada pelos sócios diretores, isoladamente, a eles cabendo a representação ativa e passiva, judicial e extrajudicial da sociedade, sendo-lhes vedado o uso da razão social em abonos, fianças ou outras obrigações de mero favor, estranhas aos interesses da sociedade.

Cláusula Nona – Do Pró-Labore

Os sócios poderão de comum acordo, fixar uma retirada mensal, a título de “pró-labore”, observadas as disposições regulamentares pertinentes.

Cláusula Décima – Do Falecimento, Interdição ou Retirada

No caso de falecimento, intermediação ou retirada de um dos sócios, a sociedade não se dissolverá, continuando suas atividades com os herdeiros sucessores e o incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse deste ou sócios remanescentes, o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, á datada resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

Parágrafo Único: O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio.

Cláusula Décima Primeira – Do Exercício Social

Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo a elaboração do inventário do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apuradas. Nos quatro meses seguintes, ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administradores quando for o caso.

Cláusula Décima Segunda – Declaração de Desimpedimento

Os sócios declaram, sob pena da lei, de que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que veda, ainda que temporariamente o acesso a cargos públicos ou por



1º OFÍCIO DE JUSTIÇA
Julio Cesar Terra Santos
Substituto
Mat 940757

Página 3 de 4

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COORDENA COORDENAÇÃO DE PROJETOS LTDA.

NIRE: 332.1197696-0 Protocolo: 51-2022/347534-3 Data do protocolo: 03/05/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 03/05/2022 SOB O NÚMERO 33211976960, 00004879669 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 2F483D503AB8AA5BDE358F6486F471B849825EE6BA208C79E033408A62386A3A

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 05/12

crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

Cláusula Décima Terceira – Dos Casos Omissos

Os casos omissos no presente contrato serão resolvidos de acordo com as leis que regem as sociedades limitadas.

Cláusula Décima Quarta – Do Foro da Sociedade

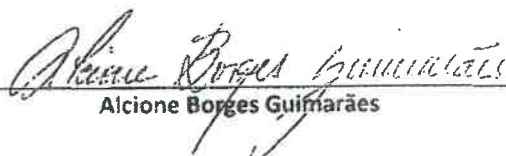
Fica eleito o foro da cidade do Rio de Janeiro, para o exercício e cumprimento dos direitos e obrigações resultantes do contrato.

E por estarem assim, justos e contratados, firmam o presente instrumento em 02 vias de igual teor.

Niterói, 10 de fevereiro de 2022.


Luiz Renato Guimarães Falcão Vergara


Claudio Cesar Mesquita


Alcione Borges Guimarães

8º OFÍCIO DE NITERÓI
Rua João Clemente, 201 Centro - Niterói - RJ - Cep: 24.020-108
Telefone: (21) 2520-0265 / 2520-0287

Reconheço por SEMELHANÇA as firmas de LUIZ RENATO GUIMARAES FALCAO VERGARA e ALCIONE BORGES GUIMARAES.
NITERÓI-RJ, 11/02/2022. R\$ 18,40 1.65461
NORMA RAMALHO-Escritor-Mat.: 94/572
EEAU17483-KNF-EEAU17487 UUT - www.tjrj.jus.br/slt
Data de Impressão: 11/02/2022 13:40

089714 AA373628

1º OFÍCIO DE JUSTIÇA
Julio Cesar Terra Santos
Substituto
Mat. 94/9757

NITERÓI 01 OF DE JUSTIÇA
RUA DA CONCEIÇÃO, N° 188, LOJA 213 - CENTRO, Centro, NITERÓI/RJ

REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
Apres. no dia 05/04/2022, Prot. 14781, Lv. A13
Registro N° 4893, no livro A-13
NITERÓI, 05/04/2022.
Oficial, Subcrevo e Assino.

Emoils: R\$239,86; Fetj: R\$47,97; Fund: R\$11,99; Funp: R\$11,99.
Furia: R\$9,58; Pmc: R\$4,15; Iss: R\$4,78; Dist: R\$33,98; Total: R\$384,30.
EECS 78420.XYG, Consulte www.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

090308AA137778

1º OFÍCIO DE JUSTIÇA página 4 de 4
Julio Cesar Terra Santos
Substituto
Mat. 94/9757



Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COORDENA COORDENAÇÃO DE PROJETOS LTDA.

NIRE: 332.1197696-0 Protocolo: 51-2022/347534-3 Data do protocolo: 03/05/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 09/05/2022 SOB O NÚMERO 33211976960, 00004879669 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 2F483D503AB8AA5BDE358F6486F471B849825EE6BA209C79E033406A62386A3A

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



Pág. 06/12

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADORES : CLAUDIA PROVENZANO BARROS DE ALMEIDA E SILVA e EDSON CRUZ DE SÁ.

LOCATÁRIA : COORDENA COORDENAÇÃO DE PROJETOS LTDA

ENDEREÇO DO IMÓVEL : Rua do Carmo, 65/4º andar, Centro CEP 20.011-020 – Rio de Janeiro/RJ

PRAZO DO CONTRATO : De 01/02/2022 a 31/07/2022

ALUGUEL MENSAL : R\$ 10.500,00 (Dez mil e quinhentos reais)

Entre as partes, na qualidade de LOCADORES: os proprietários do imóvel **Claudia P. Barros de Almeida e Silva**, brasileira, portadora da cédula de identidade nº260.403 do Min Aeronáutica e CPF/MF nº 545.082.407-63, residente e domiciliada nesta capital e, **Edson Cruz de Sá**, brasileiro, portador da cédula de identidade nº 31.001-D, CREA-RJ.e CPF/MF nº 351.472.547-15, residente e domiciliado na cidade de Niterói e, na qualidade de LOCATÁRIO, COORDENA COORDENAÇÃO DE PROJETOS LTDA, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 06.134.616/0001-31, neste ato representado por seu sócio-gerente **Luiz Renato G.F Vergara**, portador da cédula de identidade nº 04308655652 e CPF/MF nº 105.410.417-46, residente e domiciliada nesta capital, pelo presente Instrumento Particular, a locação do imóvel abaixo caracterizado, mediante as cláusulas e condições seguir enumeradas.

2232-6123
99631-8685

I - DO IMÓVEL

a) O objeto do presente Instrumento de Contrato é a Locação do imóvel sito na Rua do Carmo, 65/4º andar, Centro CEP 20.011-020 – Rio de Janeiro/RJ, locação esta que, além dos dispositivos do Código Civil aplicáveis, reger-se-á também pelas seguintes Cláusulas e Condições que as partes mutuamente outorgam e aceitam:

b) O LOCATÁRIO confessa receber o imóvel no estado de conservação e limpeza discriminado no LAUDO DE VISTORIA em anexo, que fica fazendo parte integrante deste contrato, obrigando-se assim conservá-lo e restitui-los nos termos do Presente Contrato, na conformidade do disposto na cláusula XI, inclusive no tocante aos aparelhos em geral que, se substituídos, deverão sê-lo por outros similares em marca, modelo e qualidade, sendo certo que qualquer substituição somente poderá ocorrer com prévia ciência e autorização de qualquer dos LOCADORES

c) Sob pena de responsabilidade civil do LOCATÁRIO, deverão ser imediatamente levados ao conhecimento de qualquer dos LOCADORES quaisquer papéis ou documentos entregues aos cuidados do LOCATÁRIO, desde que se refiram aos interesses diretos de qualquer dos LOCADORES ou do imóvel, ficando o LOCATÁRIO, responsável pelas multas que forem a este aplicadas em razão do descumprimento dessa obrigação.

d) O LOCATÁRIO será responsável por quaisquer multas em que possa incorrer o imóvel, por desrespeito de seus ocupantes a leis federais, estaduais ou municipais, à convenção de condomínio e ao regulamento interno do edifício, os quais fazem parte integrante e complementar deste Instrumento. Outrossim, serão



Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COORDENA COORDENAÇÃO DE PROJETOS LTDA.

NIRE: 332.1197696-0 Protocolo: 51-2022/347534-3 Data do protocolo: 03/05/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 09/05/2022 SOB o NÚMERO 33211976960, 00004879669 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 2F483D503AB8AA5BDE358F6486F471B849825EE6BA209C79E033408A62386A3A

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 07/12

de exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO quaisquer danos que venham a ser causados a terceiros, inclusive os vizinhos, pelo mau uso do imóvel locado.

II DO USO DO IMÓVEL

a) O imóvel destina-se exclusivamente ao uso COMERCIAL, sendo vedado ao LOCATÁRIO dar-lhe outra destinação, sublocá-lo, cedê-lo, ou emprestá-lo no todo ou em parte, a que título for. Caso fique constatado algum desses atos, o aluguel será acrescido de 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel mensal, sem direito aos descontos, a título de multa contratual, até que seja desocupado pela via judicial cabível ou devolução nas condições estabelecidas neste Instrumento.

b) O imóvel locado, destina-se com exclusividade, ao disposto no contrato social do LOCATÁRIO, sendo vedado, expressamente, o seu uso para qualquer outra finalidade, sob pena de imediata rescisão e da propositura da competente ação de despejo, com todos os ônus que advierem de descumprimento desta disposição.

c) Deverão ser obedecidas pelo LOCATÁRIO as posturas urbanas e as concessões do condomínio ou da administração, reconhecendo o LOCATÁRIO, as normas contidas no regulamento interno do edifício pelas quais se obriga a respeitá-las e cumpri-las, entendendo-se como se neste contrato as mesmas estivessem inseridas, sob pena de rescisão de Pleno direito do Presente.

d) Cumpre ao LOCATÁRIO fazer imediata comunicação por escrito a qualquer dos LOCADORES, sempre que ocorrer qualquer avaria grave na estrutura do imóvel ou nas suas instalações, onde não poderão ser depositados artigos inflamáveis, explosivos ou de fácil deterioração.

e) Responde o LOCATÁRIO, pelo Incêndio lavrado no imóvel, se não provar caso fortuito ou força maior, vício de construção ou de propagação de fogo em outro prédio.

f) A ocorrência de desastre desencadeado por forças da natureza ou sobre-humanas tais como faíscas elétricas, inundações, desabamentos, abalos sísmicos, etc., ou acidentes naturais motivados por terceiros, não acarretará a responsabilidade solidária dos LOCADORES pelos eventos materiais ou pessoais acaso surgidos, com relação a pertences aos haveres e a segurança pessoal dos ocupantes do imóvel.

g) Além da ocorrência de qualquer evento previsto no item anterior, os LOCADORES também não se responsabilizam a indenizar o LOCATÁRIO, a qualquer título que for, por danos materiais ou pessoais, ocasionados por roubo, furto, arrombamento do imóvel ou depredações provocadas por distúrbios que não possam ser contidos.

h) Fica assegurado aos LOCADORES ou a pessoa de sua confiança o direito de inspecionar, quando julgar conveniente, o imóvel ora locado, a fim de constatar a observância e cumprimento de todas as cláusulas e condições deste contrato e, caso os LOCADORES desejem alienar o imóvel, obriga-se o LOCATÁRIO a permitir que o mesmo seja visitado por candidatos a respectiva aquisição, em horário a ser combinado com os LOCADORES, sob a pena de rescisão imediata deste contrato.

III - DO PRAZO

a) O presente contrato entrará em vigor no dia 01-02-2022 e terminará de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, no dia 31/07/2022, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel locado completamente desocupado e

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COORDENA COORDENAÇÃO DE PROJETOS LTDA.

NIRE: 332.1197696-0 Protocolo: 51-2022/347534-3 Data do protocolo: 03/05/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 09/05/2022 SOB O NÚMERO 33211976960, 00004879669 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 2F483D503AB8AA5BDE358F6486F471B849825EE6BA209C79E035408A62386A3A

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



nas condições previstas neste contrato, ficando o LOCADOR desde já eximido da obrigação de comunicação prévia ao LOCATÁRIO.

b) A locação findará na data acima mencionada, podendo ser prorrogada de comum acordo, estabelecendo-se novos prazos e condições em aditamento ao presente instrumento.

c) Com a ressalva do dito na letra "d", antes do vencimento do presente contrato não poderão os LOCADORES reaver o imóvel locado, senão ressarcindo ao LOCATÁRIO as perdas e danos resultantes que equivalerão ao montante dos aluguéis vencidos e pagos, nem poderá o LOCATÁRIO, sob qualquer pretexto, devolver o imóvel, senão pagando ao LOCADOR os aluguéis relativos ao tempo restante de vigência do Contrato. Em ambos os casos a parte interessada deverá notificar a outra por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, de acordo com a legislação vigente.

d) O presente contrato poderá ser rescindo, em qualquer tempo, desde que haja recíproca anuência das partes.

e) A ocorrência de qualquer sinistro que afete a segurança ou a integridade do imóvel bem como a hipótese eventual de sua desapropriação, acarretará a imediata rescisão deste contrato, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de reclamar do LOCADOR qualquer indenização por prejuízos que venha sofrer por esses motivos.

f) Continuando por qualquer motivo o LOCATÁRIO no prédio locado após o término no prazo contratual subsistirão as condições ora ajustadas, com as ressalvas da lei.

IV - DO ALUGUEL

a) O valor mensal do aluguel será de R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais), que o LOCATÁRIO pagará, até o último dia útil do mês vencido, sendo tolerável o pagamento, impreterivelmente até o dia 05 (cinco) do mês seguinte, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, sob pena de multa de 10% (dez por cento), e mais juro de 1% (hum por cento) ao mês e ainda correção monetária, se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, devendo o pagamento ser realizado mediante depósito nas duas contas correntes abaixo discriminadas, na proporção de 50% do valor total em cada uma delas;

Banco Itaú, ag: 7041; cc: 74186-4 – titular Claudia P Barros de A. e Silva;
Banco Itaú, ag: 9193; cc: 44085-7 – titular Edson Cruz de Sá;

b) Findo o prazo da presente locação e continuando o LOCATÁRIO posse do imóvel objeto deste contrato por mutuo acordo entre as partes, deverá o mesmo pagar o aluguel estipulado pelo LOCADOR, corrigido a partir do 12º (décimo segundo) mês, ou de período inferior se assim determinado por lei, ou pelo Poder Executivo, tomando para base de cálculo, a variação do IGPM, editado pela Fundação Getúlio Vargas, e na falta deste, outro índice apurado por órgão oficial, que mais se aproxime da inflação mensal..

c) Se, notificado, o LOCATÁRIO não restituir a coisa, pagará, enquanto a tiver em seu poder, o aluguel que o LOCADOR arbitrar (art. 1196, do CCB), computado mediante a incidência da variação mensal do IGPM, editado pela Fundação Getúlio Vargas, e na falta deste, outro índice apurado por órgão oficial, que mais se aproxime da inflação mensal, respondendo ainda, por qualquer dano que o bem venha sofrer, ainda que proveniente de caso fortuito.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COORDENA COORDENAÇÃO DE PROJETOS LTDA.

NIRE: 332.1197696-0 Protocolo: 51-2022/347534-3 Data do protocolo: 03/05/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 09/05/2022 SOB O NÚMERO 33211976960, 00004879669 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 2F483D503AB8AA5BDE358F6486F471B849825EE6BA209C79E033408A62386A3A

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



JUCECERJA
Sua Junta Comercial

Pag. 09/12

d) Se na vigência do contrato, os LOCADORES por si ou seu preposto admitirem, em benefício do LOCATÁRIO, alguma demora nos pagamentos dos aluguéis ou no cumprimento de quaisquer outras obrigações, tal tolerância não poderá ser considerada novação ou modificação de qualquer condição deste contrato, não dando ensejo à invocação do Artigo 1503 do Código Civil, permanecendo em vigor as cláusulas e condições como se nenhum benefício houvesse intercorrido.

e) Além do aluguel mensal, estão incluídos no valor descrito no item "a" desta Clausula, o IPTU/TLP e as taxas e despesas condominiais.

f) Cabe ao LOCATÁRIO realizar as obras de recuperação de estragos a que der causa, inclusive os referentes às partes comuns do prédio.

g) Caso o LOCATÁRIO efetue o pagamento em cheque dentro do prazo que lhe permite a letra "a" da presente cláusula e se o referido cheque for devolvido por qualquer motivo, deverá pagar o valor integral da prestação com as demais multas e juros contratuais.

h) O pagamento da prestação locatícia antes do vencimento não constitui obrigação do LOCATÁRIO, nem exigência dos LOCADORES ou da administradora, ficando entendido que se tal fato ocorrer, será por livre e espontânea vontade e conveniência do LOCATÁRIO.

i) As despesas de energia elétrica, telecomunicações e qualquer outro serviço de utilidade pública demandado pelo imóvel, serão de exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO, obrigando-se o mesmo, a solicitar em seu nome, as respectivas ligações as Companhias Concessionárias, não cabendo aos LOCADORES qualquer obrigatoriedade neste sentido. Nesse sentido, o LOCATÁRIO deverá, imediatamente após a assinatura deste contrato, providenciar a transferência para sua titularidade, da conta de energia elétrica do imóvel, sob pena de cominação de multa equivalente a 50% do valor mensal do aluguel, aplicada a cada mês, até que seja regularizada e transferência em questão.

V - DAS REPARAÇÕES E BENFEITORIAS

a) Sem prévia autorização escrita do LOCADOR, é vedado ao locatário executar quaisquer benfeitorias úteis ao imóvel.

b) O LOCATÁRIO se obriga a manter o imóvel e suas instalações de acordo com o padrão do edifício.

d) Quaisquer modificações, reformas, acréscimos, todas as benfeitorias sejam voluntárias, úteis ou necessárias realizadas pelo LOCATÁRIO, ficarão definitivamente incorporadas ao imóvel, independentemente da indenização e sem direito de retenção da coisa locada, podendo no entanto, os Locadores exigirem do LOCATÁRIO, a época da devolução do imóvel, que esteja o mesmo em seu estado primitivo, sem quaisquer vestígios das distas alterações, correndo por conta o LOCATÁRIO todas as despesas necessárias a repor o imóvel em seu estado original.

VI - DA INFRAÇÃO CONTRATUAL

a) Pela infração de qualquer das Cláusulas deste contrato, o LOCATÁRIO pagará multa, simplesmente moratória, equivalente a 3(três) vezes o valor do aluguel mensal, vigente no ato da infração, independentemente da competente ação para rescisão da locação e ressarcimento de todas as demais despesas ou prejuízos advindos

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COORDENA COORDENAÇÃO DE PROJETOS LTDA.

NIRE: 332.1197696-0 Protocolo: 51-2022/347534-3 Data do protocolo: 03/05/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 09/05/2022 SOB o NÚMERO 33211976960, 00004879669 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 2F483D503AB8A5BDE358F6486F471B849825EE6RA209C79E033408A62386A3A

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 10/12

VII - DO ABANDONO DO IMÓVEL

a) A fim de resguardar-se o imóvel de qualquer eventualidade decorrente da ausência de ocupação, e no intuito de defender-se a sua integridade contra possíveis esbulhos ou depredações, ficam o LOCADORES expressamente autorizados a ocupar o imóvel, independentemente de qualquer procedimento judicial prévio, ainda que seja necessário o emprego de força para arrombá-lo, desde que fique suficientemente comprovado o abandono do imóvel pelo LOCATÁRIO, caracterizando-se também como abandono à ausência habitual e comprovado do inquilino depois de vencido o 2º (segundo) mês sem o pagamento dos aluguéis respectivos.

VIII - DAS OBRIGAÇÕES SUCESSÓRIAS

As partes desde já se obrigam, por si, seus herdeiros ou sucessores, ao plano geral e irrenunciável cumprimento do Presente Instrumento de Contrato de Locação, em todas as suas cláusulas e condições.

IX - DAS RESTRIÇÕES DO IMÓVEL

a) O termo final do presente contrato dar-se-á com a assinatura, por qualquer dos LOCADORES, de um TERMO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL, verificado previamente o seu estado de conservação e desde que estejam liquidados todos os encargos financeiros decorrentes do presente.

b) Caso o imóvel apresente estragos carentes de recuperação, poderá o LOCADOR ou seu preposto executar os serviços de reparação que fizerem necessárias, mediante a tomada de preços de 03 (três) firmas especializadas, ficando, desde já, ajustado que o não ressarcimento por parte do LOCATÁRIO das despesas efetuadas e o não pagamento do aluguel no tempo necessário à reposição do imóvel nas condições idênticas ao TERMO DE VISTORIA, autorizara a sua respectiva cobrança, servindo de título hábil o recibo passado pelo executante dos referidos serviços.

c) Nos casos em que houver caução em dinheiro, as despesas acima referidas serão deduzidas da mesma, devolvendo-se o saldo credor, se houver. Caso haja saldo devedor, este será cobrado na mesma forma estipulada na letra "b", acima.

d) Em sendo pessoa jurídica, o LOCATÁRIO deverá apresentar no ato da devolução das chaves, o documento de transferência ou baixa de firma fornecida pelo órgão fiscal competente, para que o LOCADOR possa realugar o imóvel de imediato e sem entrava, sem o que, permanecerão em pleno vigor as obrigações contratuais do LOCATÁRIO, até que apresenta o documento requerido.

X - DA GARANTIA

a) Presente a este ato, declara(m) que assina(m) o presente na qualidade de FIADOR(A) e principal(is) pagador(a)(es) solidariamente responsável(is) com o LOCATÁRIO(A) pelo fiel cumprimento de todas as Cláusulas e Condições nele convencionadas, durante todo o prazo contratual, suas prorrogações e até a entrega das chaves aos LOCADORES. O FIADOR(A)(ES) renuncia expressamente e irrevogavelmente, desde já, aos benefícios e prerrogativas previstos nos Artigos 821, 827, 834, 835, 836, 837, 838, 839 do Código Civil Brasileiro, bem como declara(m), ainda, que também responde(m) pela fiança ora prestada, seus herdeiros e sucessores;



X - DO FORO

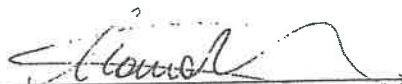
Com a renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, fica eleito o Foro da cidade do Rio de Janeiro RJ, para dirimir qualquer questão oriunda do presente contrato.

XI - DESCRIÇÃO DO ESTADO DO IMÓVEL

O imóvel objeto do presente contrato é entregue ao LOCATÁRIO em perfeito estado de conservação e limpeza, com todas as instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas em perfeito funcionamento.

Estando todos em pelo acordo, justo e contratado, lavrou-se o presente instrumento de contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, o qual depois lido e achado conforme, vai assinado pelas partes contratantes, pelos fiadores e por 02 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

Rio de Janeiro-RJ, 01 de fevereiro de 2022.



Claudia Provenzano Barros de Almeida e Silva

Ou

Edson Cruz de Sá

LOCADOR



LOCATÁRIO

Luiz Renato Vergara
Diretor-Executivo
Coordena Coordenação de Projetos Ltda.

Testemunhas:

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: COORDENA COORDENAÇÃO DE PROJETOS LTDA.

NIRE: 332.1197696-0 Protocolo: 51-2022/347534-3 Data do protocolo: 03/05/2022

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 09/05/2022 SOB O NÚMERO 33211976960, 00004879669 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 2F483D503AB8AA5BDE358F6486F471B849825EE6BA209C79E033408A62386A3A

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



JUCECERJA
Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro