



SAAE - Serviço Autônomo de Água e Esgoto
CNPJ: 18.512.012/0001-60 - Insc. Est. 003250447.00-70
Autarquia Municipal - Telefone: (33) 3314-2534
Rua Marechal Deodoro nº 227, Bairro Nova Cidade
36.950-000 - Ipanema-MG

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo nº 24/2026

O presente Termo de Referência é elaborado em conformidade com os elementos previstos no art. 6º, inciso XXIII, da Lei Federal nº 14.133/2021 e com os demais documentos que integram a fase preparatória da contratação.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. Objeto

Locação de área de imóvel rural, com aproximadamente 200 m² (duzentos metros quadrados), situada no Córrego Invejada, às margens da Rodovia MG-111, zona rural do Município de Ipanema/MG, destinada à manutenção e funcionamento da estrutura utilizada pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE de Ipanema/MG para captação de água bruta e sua condução ao sistema público de abastecimento de água.

1.2. Natureza da contratação

A contratação possui natureza de locação de imóvel.

1.3. Quantitativo e prazo

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
01	Locação de área de imóvel rural, com aproximadamente 200 m ² , situada no Córrego Invejada, às margens da Rodovia MG-111, zona rural de Ipanema/MG, destinada ao funcionamento da estrutura de captação de água bruta utilizada pelo SAAE.	Mês	12

1.3.1. O objeto consiste em uma única área locada, com remuneração mensal, pelo período inicial de 12 (doze) meses.

1.4. Vigência

O prazo inicial de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contado da data estabelecida no instrumento contratual.

A contratação poderá ser prorrogada mediante formalização do instrumento cabível, desde que permaneça caracterizada a necessidade administrativa, sejam mantidas



SAAE - Serviço Autônomo de Água e Esgoto
CNPJ: 18.512.012/0001-60 - Insc. Est. 003250447.00-70
Autarquia Municipal - Telefone: (33) 3314-2534
Rua Marechal Deodoro nº 227, Bairro Nova Cidade
36.950-000 - Ipanema-MG

as condições que justificaram a escolha do imóvel, seja demonstrada a vantajosidade da manutenção da locação, exista disponibilidade orçamentária e sejam observadas as demais condições legais aplicáveis.

Não será admitida prorrogação automática ou por prazo indeterminado.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO E DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

2.1. Fundamentação da necessidade

A contratação decorre da necessidade de assegurar a continuidade da utilização da área localizada no Córrego Invejada, onde se encontra instalada infraestrutura utilizada pelo SAAE de Ipanema/MG para captação de água bruta destinada ao sistema público de abastecimento.

A área possui aproximadamente 200 m² (duzentos metros quadrados) e conta com estrutura vinculada à captação, compreendendo casa de bombas, instalações necessárias ao funcionamento dos equipamentos, disponibilidade de energia e estrutura destinada à condução da água captada até a adutora principal do SAAE, localizada a aproximadamente 230 metros da casa de bombas.

A estrutura já se encontra implantada e integrada ao sistema operacional do SAAE, não se tratando da implantação de novo ponto de captação, mas da continuidade da utilização da área necessária ao funcionamento da estrutura existente.

A interrupção da utilização da área poderia comprometer o funcionamento da captação e exigir a implantação de nova estrutura em outro local, envolvendo obras, instalações, equipamentos, disponibilização de energia, estruturas hidráulicas e nova interligação ao sistema de adução, além dos custos, prazos e riscos operacionais decorrentes dessa alteração.

2.2. Solução definida

Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, foram analisadas alternativas para atendimento da necessidade, incluindo a continuidade da utilização da área atual mediante locação, a utilização de outro imóvel particular, a aquisição de imóvel e a utilização de eventual imóvel público disponível.

A continuidade da utilização da área atualmente destinada à captação mostrou-se a solução tecnicamente adequada, principalmente pela possibilidade de aproveitamento da infraestrutura já existente e integrada ao sistema de abastecimento.



SAAE - Serviço Autônomo de Água e Esgoto
CNPJ: 18.512.012/0001-60 - Insc. Est. 003250447.00-70
Autarquia Municipal - Telefone: (33) 3314-2534
Rua Marechal Deodoro nº 227, Bairro Nova Cidade
36.950-000 - Ipanema-MG

Integram ainda a instrução do processo o Laudo de Avaliação Prévia do Imóvel, a Certificação da Inexistência de Imóvel Público Vago e Disponível, a Justificativa da Escolha do Imóvel e do Contratado e a Justificativa de Preço.

Diante dos elementos produzidos na fase preparatória, a contratação será processada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão das características de instalação e localização que tornam necessária a escolha do imóvel, observados os requisitos estabelecidos no §5º do referido artigo.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. A área objeto da locação deverá possuir aproximadamente 200 m² (duzentos metros quadrados) e permanecer disponível para utilização pelo SAAE durante toda a vigência contratual.

3.2. Deverá ser assegurada a continuidade da utilização da estrutura existente destinada à captação de água bruta, compreendendo a casa de bombas e as instalações necessárias ao funcionamento dos equipamentos de captação existentes na área objeto da locação.

3.3. O SAAE deverá possuir acesso contínuo à área para ingresso de seus servidores, veículos, máquinas, equipamentos e prestadores autorizados, sempre que necessário à operação, inspeção, fiscalização, conservação, manutenção preventiva ou corretiva e demais atividades relacionadas ao funcionamento da captação.

3.4. O locador deverá possuir propriedade ou legitimidade jurídica suficiente para disponibilizar o imóvel à Administração, mediante documentação comprobatória integrante do processo.

3.5. O imóvel deverá permanecer livre de impedimentos que inviabilizem ou comprometam sua utilização pelo SAAE durante a vigência contratual.

3.6. As condições físicas e operacionais verificadas no Laudo de Avaliação Prévia deverão ser preservadas durante a vigência da locação, ressalvado o desgaste normal decorrente do uso e as intervenções necessárias ao funcionamento da estrutura.

3.7. Eventuais intervenções, manutenções, reparos ou benfeitorias deverão observar as responsabilidades definidas no contrato, bem como as autorizações legais eventualmente exigíveis.

3.8. A utilização da área deverá observar a legislação ambiental, de recursos hídricos, de segurança e demais normas aplicáveis à atividade desenvolvida.



SAAE - Serviço Autônomo de Água e Esgoto
CNPJ: 18.512.012/0001-60 - Insc. Est. 003250447.00-70
Autarquia Municipal - Telefone: (33) 3314-2534
Rua Marechal Deodoro nº 227, Bairro Nova Cidade
36.950-000 - Ipanema-MG

3.9. Garantia contratual

Não será exigida garantia contratual prevista nos arts. 96 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando a natureza e as características da presente locação.

4. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

4.1. O valor mensal estimado da locação é de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).

4.2. Para o período inicial de 12 (doze) meses, o valor total estimado da contratação corresponde a R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

4.3. A estimativa do valor da contratação encontra-se fundamentada no Laudo de Avaliação Prévia do Imóvel e na Justificativa de Preço integrantes do processo administrativo, nos quais estão registrados os parâmetros econômicos e as características específicas do imóvel considerados para a definição do valor.

4.4. Na avaliação do valor da locação foram considerados, conjuntamente, o valor atualmente praticado para a própria área, de R\$ 1.377,65 (mil trezentos e setenta e sete reais e sessenta e cinco centavos) mensais, a referência externa regional de R\$ 1.621,00 (mil seiscentos e vinte e um reais) mensais e a proposta apresentada pelo proprietário no valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) mensais.

4.5. O valor proposto de R\$ 1.500,00 encontra-se entre os parâmetros econômicos considerados, correspondendo a um acréscimo de R\$ 122,35 (cento e vinte e dois reais e trinta e cinco centavos) em relação ao valor atualmente praticado, equivalente a aproximadamente 8,88%.

5. REAJUSTE

5.1. Os preços contratados poderão ser reajustados, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data do orçamento estimado da contratação, mediante aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

5.2. O reajuste, quando devido, será formalizado mediante apostilamento, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.3. Na hipótese de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o CONTRATANTE pagará ao CONTRATADO a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.



SAAE - Serviço Autônomo de Água e Esgoto
CNPJ: 18.512.012/0001-60 - Insc. Est. 003250447.00-70
Autarquia Municipal - Telefone: (33) 3314-2534
Rua Marechal Deodoro nº 227, Bairro Nova Cidade
36.950-000 - Ipanema-MG

5.4. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

5.5. Caso o índice estabelecido venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação aplicável.

5.6. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

6. FORMA E PRAZO DE PAGAMENTO

6.1. O pagamento da locação será realizado mensalmente, após o período correspondente de disponibilização e utilização da área, condicionado à verificação pelo fiscal do contrato de que o imóvel permaneceu disponível nas condições contratadas.

6.2. O pagamento será efetuado mediante crédito em conta bancária indicada pelo locador, após apresentação do documento hábil para liquidação da despesa e respectivo atesto.

6.3. O pagamento será efetuado no prazo definido pelas normas e rotinas financeiras adotadas pelo SAAE, contado da regular liquidação da despesa.

6.4. Na hipótese de atraso de pagamento imputável ao SAAE, o valor devido será atualizado pela variação do IPCA, proporcionalmente ao período compreendido entre o vencimento e o efetivo pagamento.

7. OBRIGAÇÕES DO SAAE

7.1. Efetuar o pagamento da locação nas condições estabelecidas no contrato.

7.2. Utilizar a área exclusivamente para as finalidades relacionadas à captação de água bruta e às atividades necessárias ao funcionamento, operação, fiscalização e manutenção da estrutura existente.

7.3. Zelar pela área e pelas instalações utilizadas, adotando os cuidados necessários à sua conservação durante a vigência contratual.

7.4. Comunicar ao locador eventuais ocorrências que demandem providências de sua responsabilidade.



SAAE - Serviço Autônomo de Água e Esgoto
CNPJ: 18.512.012/0001-60 - Insc. Est. 003250447.00-70
Autarquia Municipal - Telefone: (33) 3314-2534
Rua Marechal Deodoro nº 227, Bairro Nova Cidade
36.950-000 - Ipanema-MG

7.5. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador, quando necessária, desde que previamente ajustada e sem prejuízo à operação do sistema de captação.

7.6. Responsabilizar-se pelos danos que seus agentes ou prestadores causarem ao imóvel quando decorrentes de uso inadequado, dolo ou culpa, ressalvado o desgaste normal decorrente da utilização regular.

7.7. Observar as obrigações legais, ambientais e operacionais relacionadas à atividade de captação de água desenvolvida pelo SAAE.

7.8. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por servidor formalmente designado.

7.9. Realizar, quando de sua responsabilidade, a manutenção decorrente da utilização e operação da estrutura de captação, sem prejuízo das obrigações atribuídas ao LOCADOR quanto aos reparos e às condições estruturais do imóvel.

8. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. Disponibilizar a área ao SAAE durante toda a vigência contratual, assegurando seu uso pacífico e contínuo para a finalidade estabelecida.

8.2. Manter durante toda a vigência do contrato a legitimidade necessária para a locação do imóvel.

8.3. Não praticar atos que impeçam, restrinjam ou dificultem injustificadamente o acesso do SAAE à área ou a utilização da infraestrutura vinculada à captação.

8.4. Permitir o acesso dos servidores, veículos, máquinas, equipamentos e prestadores autorizados pelo SAAE necessários à operação, fiscalização, manutenção e conservação da estrutura.

8.5. Assegurar ao SAAE, quando necessário, o acesso às áreas de sua propriedade relacionadas à condução da água captada até a adutora principal, ainda que situadas fora da área de aproximadamente 200 m² objeto da locação, quando indispensável ao funcionamento da estrutura de captação.

8.6. Responder pelos tributos e encargos incidentes sobre a propriedade do imóvel, ressalvados os consumos, serviços ou encargos diretamente decorrentes da atividade desenvolvida pelo SAAE e aqueles que venham a ser expressamente atribuídos à Administração no instrumento contratual.



SAAE - Serviço Autônomo de Água e Esgoto
CNPJ: 18.512.012/0001-60 - Insc. Est. 003250447.00-70
Autarquia Municipal - Telefone: (33) 3314-2534
Rua Marechal Deodoro nº 227, Bairro Nova Cidade
36.950-000 - Ipanema-MG

8.7. Executar, quando de sua responsabilidade, os reparos necessários à manutenção das condições estruturais do imóvel que não decorram do uso inadequado pelo SAAE.

8.8. Cumprir as demais obrigações estabelecidas no contrato e na legislação aplicável.

9. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

9.1. A execução contratual consistirá na disponibilização contínua da área locada ao SAAE durante todo o período de vigência.

9.2. A disponibilização deverá ocorrer sem interrupções injustificadas e em condições que permitam a operação regular da estrutura de captação existente.

9.3. O SAAE permanecerá autorizado a acessar a área sempre que necessário às atividades operacionais, de inspeção, manutenção, conservação ou fiscalização relacionadas à captação de água.

9.4. Por se tratar de locação de imóvel já utilizado pelo SAAE para a mesma finalidade, não haverá implantação de novo ponto de captação como condição inicial da contratação.

9.5. Eventuais ocorrências capazes de comprometer a utilização da área deverão ser imediatamente comunicadas entre as partes para adoção das providências cabíveis.

10. CRITÉRIOS DE ACOMPANHAMENTO E AFERIÇÃO PARA FINS DE PAGAMENTO

10.1. Para fins de pagamento mensal, será verificado se a área permaneceu disponível para utilização pelo SAAE durante o período correspondente e se não houve impedimento imputável ao locador que comprometesse a finalidade contratada.

10.2. A aferição será realizada pelo fiscal do contrato, mediante registro ou atesto próprio.

10.3. Constatada indisponibilidade total ou parcial da área por fato imputável ao locador, o fiscal deverá registrar a ocorrência e encaminhá-la para adoção das providências administrativas cabíveis, inclusive quanto à eventual proporcionalidade do pagamento, quando aplicável.



SAAE - Serviço Autônomo de Água e Esgoto
CNPJ: 18.512.012/0001-60 - Insc. Est. 003250447.00-70
Autarquia Municipal - Telefone: (33) 3314-2534
Rua Marechal Deodoro nº 227, Bairro Nova Cidade
36.950-000 - Ipanema-MG

11. MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas pactuadas e com a legislação aplicável.

11.2. A execução será acompanhada e fiscalizada por servidor formalmente designado pelo SAAE, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

11.3. O fiscal registrará as ocorrências relacionadas à execução do contrato e adotará ou solicitará as providências necessárias à regularização das situações verificadas.

11.4. As situações que ultrapassarem a competência do fiscal deverão ser comunicadas à autoridade competente em tempo hábil para adoção das providências pertinentes.

11.5. As comunicações formais entre o SAAE e o locador deverão ocorrer preferencialmente por escrito, admitida a utilização de meio eletrônico.

11.6. Fiscal do contrato: Letícia Alves

12. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LOCADOR

12.1. A contratação será realizada diretamente, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

12.2. A escolha decorre das características específicas de localização e instalação da área, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar e na Justificativa da Escolha do Imóvel e do Contratado.

12.3. A área encontra-se diretamente vinculada ao ponto de captação utilizado pelo SAAE no Córrego Invejada e possui infraestrutura já implantada e integrada ao sistema de abastecimento.

12.4. A contratação será realizada com o proprietário ou legítimo titular da área, cuja documentação comprobatória deverá integrar o processo administrativo.

12.5. Previamente à contratação, deverão ser apresentados pelo locador os documentos necessários à comprovação de sua identidade, da titularidade ou legitimidade sobre o imóvel e da regularidade exigível para a contratação, observada sua condição de pessoa física ou jurídica e a natureza específica da locação.

13. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DO CONTRATADO



SAAE - Serviço Autônomo de Água e Esgoto
CNPJ: 18.512.012/0001-60 - Insc. Est. 003250447.00-70
Autarquia Municipal - Telefone: (33) 3314-2534
Rua Marechal Deodoro nº 227, Bairro Nova Cidade
36.950-000 - Ipanema-MG

13.1. A escolha da área decorre de sua localização junto ao ponto de captação de água bruta no Córrego Invejada e da existência de infraestrutura já vinculada ao sistema operacional do SAAE.

13.2. A utilização de outro imóvel poderia demandar implantação de nova infraestrutura, incluindo casa de bombas, instalações, energia, equipamentos, estruturas hidráulicas e nova interligação à adutora principal, além dos respectivos custos e riscos operacionais.

13.3. Foi certificada nos autos a inexistência de imóvel público vago e disponível capaz de atender integralmente às características necessárias à demanda.

13.4. A escolha do contratado decorre da titularidade ou legitimidade sobre a área identificada como necessária, não resultando de preferência discricionária entre possíveis interessados.

13.5. A fundamentação detalhada consta da Justificativa da Escolha do Imóvel e do Contratado que integra o processo administrativo.

14. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

14.1. O valor mensal estimado para a nova contratação é de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).

14.2. A definição do valor considerou os parâmetros econômicos e as características específicas do imóvel constantes do Laudo de Avaliação Prévia do Imóvel e da Justificativa de Preço integrantes do processo administrativo.

14.3. Entre os parâmetros considerados estão o valor atualmente praticado para a própria área, de R\$ 1.377,65 (mil trezentos e setenta e sete reais e sessenta e cinco centavos) mensais, a referência externa regional de R\$ 1.621,00 (mil seiscentos e vinte e um reais) mensais e a proposta apresentada pelo proprietário no valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) mensais.

14.4. O valor de R\$ 1.500,00 encontra-se dentro da faixa formada pelos parâmetros considerados, estando R\$ 122,35 acima do valor atualmente praticado para a própria área e R\$ 121,00 abaixo da referência externa regional, correspondendo ao valor proposto pelo proprietário para a locação da área.

14.5. Para o período de 12 (doze) meses, o valor total estimado da contratação corresponde a R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

15. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



SAAE - Serviço Autônomo de Água e Esgoto
CNPJ: 18.512.012/0001-60 - Insc. Est. 003250447.00-70
Autarquia Municipal - Telefone: (33) 3314-2534
Rua Marechal Deodoro nº 227, Bairro Nova Cidade
36.950-000 - Ipanema-MG

15.1. As despesas decorrentes da contratação correrão à conta de dotação orçamentária própria do SAAE de Ipanema/MG para o exercício de 2026.

Dotação orçamentária: 03.03.01.17.512.0066.2174.339036

Ficha: 1188

15.2. A disponibilidade orçamentária necessária à contratação deverá ser devidamente comprovada nos autos antes da formalização do contrato.

16. INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES

16.1. O descumprimento injustificado das obrigações assumidas sujeitará o contratado às consequências e sanções cabíveis previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, observados a natureza da contratação, o contraditório, a ampla defesa e o devido processo administrativo.

16.2. As hipóteses de infração e as condições de aplicação das sanções serão detalhadas no instrumento contratual, na extensão aplicável à presente locação.

17. EXTINÇÃO DA CONTRATAÇÃO

17.1. O contrato poderá ser extinto nas hipóteses previstas na legislação e no instrumento contratual, assegurados os direitos das partes e observados os procedimentos legalmente aplicáveis.

17.2. Constituem situações especialmente relevantes para a presente contratação a perda da disponibilidade da área, impedimento de acesso que comprometa a operação da captação, perda da legitimidade do locador para disponibilização do imóvel ou demais fatos que inviabilizem o atendimento da finalidade contratada.

18. FORO

18.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Ipanema/MG para dirimir eventuais controvérsias decorrentes da contratação que não possam ser solucionadas administrativamente, observada a legislação aplicável.

Ipanema/MG, 05 de outubro de 2026.

Elias Nogueira de Paula
Diretor de Operação, Manutenção e Expansão