

AVISO DE CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 001/2026

1. PREÂMBULO

1.1. O SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE CAETÉ/MG, torna público que realizará a Contratação Direta **por Inexigibilidade de Licitação**, nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021**, para a **Locação de imóvel**, conforme condições a seguir descritas:

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. Contratação direta por Inexigibilidade de licitação Nº 001/2026 realizada pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Caeté – MG regida pelas fundamentações legais:

- a) Lei nº 14.133/2021, Art. 75, Inc. V;
- b) Decreto Municipal nº 297/2025;

3. OBJETO

3.1. O objeto da presente contratação refere-se à locação de imóvel destinado ao funcionamento da unidade de atendimento ao público do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE de Caeté/MG, garantindo infraestrutura adequada para recepção de usuários, operação de balcões de atendimento e suporte aos serviços prestados pela Autarquia.

4. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

4.1. A presente contratação refere-se à locação do imóvel localizado à Avenida João Pinheiro, nº 2911, Bairro Santo Antônio, Caeté/MG, destinado ao funcionamento da unidade de atendimento ao público do SAAE de Caeté/MG.

Após análise técnica e documental, constatou-se que o referido imóvel atende, de forma plena e simultânea, às exigências de localização estratégica, acessibilidade, infraestrutura, segurança, visibilidade, condições de uso e adequação à atividade institucional, não havendo, no mercado local, outro imóvel com características equivalentes capazes de viabilizar procedimento competitivo.

Quanto ao valor proposto para a locação, embora não tenha sido possível a comparação direta com imóveis equivalentes, procedeu-se à análise de razoabilidade, com base em avaliação técnica, compatibilidade com os valores praticados no mercado imobiliário local para imóveis com características aproximadas e verificação da adequação à capacidade orçamentária do SAAE, assegurando-se, assim, a vantajosidade da contratação.

Diante do exposto, resta caracterizada a inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a inexigibilidade de licitação para a contratação de imóvel cujas características de localização e instalação tornem necessária à sua escolha, ficando plenamente justificada a contratação direta pretendida.

5. ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO, DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA, VIGÊNCIA, E VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.1. Da descrição do objeto e valor da contratação:

Item	Código	Descrição	Unid.	Qtde.	Valor Unitário	Valor Total
1	6078	Locação de imóvel destinado ao funcionamento da unidade de atendimento ao público do SAAE de Caeté/MG.	Mensal	36	R\$4.000,00	R\$ 144.00,00
TOTAL: Cento e quarenta e quatro mil reais					R\$ 144.000,00	

5.2. Do Prazo de Vigência e Dotação Orçamentária:

5.2.1. O prazo de vigência desta é de 36 (trinta e seis) meses, com início em 02/02/2026 até 31/12/2028, podendo ser prorrogado, nos termos dos artigos 105 e 106 da Lei nº 14.133/2021, até o limite máximo de 60 (sessenta) meses.

5.2.2. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do ano de 2026, na seguinte dotação:

17.122.0030.2.050-000 - Manutenção dos Serviços Administrativos- 3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física - 3.3.90.36.15 - Locação de Bens Móveis e Intangíveis.

6. DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E IDENTIFICAÇÃO DO LOCADOR

6.1. O imóvel objeto da presente contratação direta está localizado à Avenida João Pinheiro, nº 2911, esquina com a Rua Miguel Fuzessy, Bairro Santo Antônio, Caeté/MG, sendo o LOCADOR o Sr. Ronaldo Santos, inscrito no CPF nº 364.133.216-87, conforme documentação comprobatória constante nos autos do Processo Administrativo nº 001/2026.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

7.1. O presente Aviso poderá ser revogado, no todo ou em parte, por conveniência administrativa e interesse público, decorrente de fato superveniente, devidamente justificado.

7.2. O presente Aviso poderá ser anulado, no todo ou em parte, caso ocorra ilegalidade, de ofício ou por provocação. A anulação do procedimento deste Aviso, não gera direito a indenização.

7.3. Anexos:

Anexo I- Termo de Referência;

Anexo II- Minuta do Contrato

Caeté, 02 de fevereiro de 2026.



Webber Leite Marchi
Diretor Administrativo

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

Unidade Requisitante: Superintendência

Requisitante: Diemerson Neves Porto

Responsável pela emissão do ETP: Diemerson Neves Porto

1. OBJETO:

1.1. O objeto do presente instrumento refere-se à **Locação de Imóvel** destinado ao funcionamento da unidade de atendimento ao público do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE de Caeté/MG, garantindo infraestrutura adequada para recepção de usuários, operação de balcões de atendimento e suporte aos serviços prestados.

2. JUSTIFICATIVA:

2.1. A presente contratação refere-se à locação do imóvel localizado na Avenida João Pinheiro, nº 2911, Bairro Santo Antônio, Caeté/MG, CEP 34.800-000, destinado exclusivamente ao funcionamento da unidade de atendimento ao público do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE de Caeté/MG.

2.2. O imóvel em questão foi selecionado após avaliação técnica e administrativa, por atender integralmente às necessidades operacionais da Autarquia, apresentando localização estratégica, infraestrutura compatível, acessibilidade, visibilidade e condições adequadas para recepção e atendimento dos usuários.

2.3. A escolha do referido imóvel se justifica por se tratar do único que apresentou compatibilidade plena com os requisitos técnicos, operacionais e orçamentários, caracterizando-se a inviabilidade de competição, o que fundamenta a contratação por inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

2.4. Ressalta-se que a aquisição de imóvel próprio demandaria elevado investimento financeiro, enquanto a locação se mostra mais vantajosa sob os aspectos econômico e financeiro, permitindo flexibilidade administrativa e preservação dos recursos públicos.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

Item	Código	Descrição	Unid.	Qtde.	Valor Unitário	Valor Total
1	6078	Locação de imóvel destinado ao funcionamento da unidade de atendimento ao público do SAAE de Caeté/MG.	Mensal	36	R\$ 4.000,00	R\$144.000,00
TOTAL: Cento e quarenta e quatro mil reais						R\$ 144.000,00

4. DESCRIÇÃO DO SERVIÇO:

4.1. Locação do imóvel situado na Avenida João Pinheiro, nº 2911, Bairro Santo Antônio, Caeté/MG, para assegurar o devido funcionamento do setor de atendimento ao público da Autarquia, garantindo condições físicas apropriadas à realização dos serviços, conforme as exigências estabelecidas neste instrumento.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

5.1. A solução consiste na locação do imóvel urbano objeto da presente contratação, por valor fixo mensal, com o objetivo de atender às demandas operacionais e administrativas da Autarquia, destinando-se ao funcionamento do setor de atendimento ao público do SAAE.

6. DA CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS E FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

6.1. O objeto da presente contratação consiste na locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do atendimento ao público da Autarquia, caracterizando-se como serviço de interesse da Administração Pública.

6.2. Os serviços desta contratação não se enquadram como sendo produtos de luxo, conforme Decreto Municipal nº 297/2023.

6.3. A seleção do fornecedor será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando que o imóvel localizado na Avenida João Pinheiro, nº 2911, Bairro Santo Antônio, Caeté/MG, é singular quanto à sua localização, características físicas, condições de uso e adequação às necessidades da Autarquia, tornando inviável a competição.

6.4. Para fins de contratação, será exigida do fornecedor a comprovação da propriedade ou posse legítima do imóvel.

6.5. Os quantitativos e respectivos códigos dos itens estão discriminados no item 3 deste instrumento.

6.6. Pela execução do objeto deste instrumento, a Autarquia pagará ao fornecedor o valor da locação fixo mensal, incluídos todos os custos diretos e indiretos, tributos incidentes, seguros, taxas e demais despesas necessárias à plena execução do contrato.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

7.1.1. O contratado será pessoa física, identificado como Ronaldo Santos, portador do CPF nº 364.133.216-87, proprietário e legítimo possuidor do imóvel da contratação, responsável pela sua disponibilização ao SAAE, nos termos deste instrumento e do contrato a ser celebrado.

7.1.2 O imóvel objeto da presente contratação encontra-se devidamente regularizado quanto à sua propriedade ou posse legítima, com registro imobiliário válido, bem como quanto à documentação vinculada à sua locação, nos termos da legislação vigente.

7.2. Descrição do imóvel:

7.2.1. O imóvel objeto da presente contratação destina-se ao funcionamento do setor de atendimento ao público do SAAE, encontrando-se apto ao uso pretendido e em adequadas condições de conservação, segurança e funcionalidade.

7.2.2. O imóvel possui localização compatível com a finalidade a que se destina, situado em área urbana de fácil acesso no Município de Caeté/MG, favorecendo o deslocamento dos usuários e a operacionalização dos serviços.

7.2.3. Quanto às características físicas e funcionais, o imóvel dispõe de ambientes adequados, compreendendo área de recepção e espera, sala de atendimento, copa e instalações sanitárias em pleno funcionamento.

7.2.4. O imóvel encontra-se equipado com os seguintes itens e instalações, considerados essenciais ao pleno funcionamento das atividades:

a) Dois aparelhos de ar-condicionado, sendo um da marca LG Dual Inverter instalado em perfeito estado de funcionamento e outro da marca Electrolux, localizado em estoque, ambos com seus respectivos controles;

b) Uma cortina de ar da marca EOS, com controle remoto;

c) Duas portas elétricas em perfeito funcionamento, sendo a principal com dois controles e a da vitrine com abertura interna e chave da caixa;

d) Sistema de segurança composto por três câmeras externas com grades de proteção e uma câmera interna no cômodo de entrada;

e) Sistema de alarme em funcionamento, com controle;

f) Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado, incluindo tanque, banheiro, lavabo, pia e torneira da copa;

g) Sistema de iluminação em pleno funcionamento, incluindo dois spots pretos de 2 metros com seis lâmpadas;

h) Infraestrutura de cabeamento para câmeras em perfeito estado;

i) Um extintor de incêndio devidamente instalado.

7.2.5. O imóvel conta ainda com conjunto completo de chaves, compatível com os acessos existentes, incluindo portas internas, externas, banheiro, chave manual de emergência da porta de entrada e chave com cadeado do portão do relógio do SAAE.

7.2.6. O imóvel atende às exigências mínimas de segurança, acessibilidade, sendo compatível com as normas aplicáveis ao uso administrativo e ao atendimento ao público.

7.3. Localização Estratégica:

7.3.1. O imóvel está situado na Avenida João Pinheiro, Bairro Santo Antônio, em local de grande circulação de pessoas, em uma das principais avenidas do Município de Caeté/MG, próximo aos centros comerciais e com fácil acesso aos usuários.

7.4. Área Adequada:

7.4.1. O imóvel dispõe de espaço destinado ao setor de atendimento ao público, com área para instalação de balcão de informações e guichês, assegurando organização, fluidez e conforto aos usuários.

7.5. Infraestrutura:

7.5.1. O imóvel apresenta infraestrutura compatível com as atividades de atendimento ao público, compreendendo:

- a) Fornecimento de energia elétrica adequado ao funcionamento dos equipamentos de escritório e das operações administrativas;
- b) Cabeamento estruturado e sistema físico para acesso à internet, garantindo conectividade para os serviços;
- c) Área destinada à recepção e sala de espera confortável para os usuários;
- d) Copa ou área de apoio aos servidores;
- e) Instalações sanitárias em condições adequadas de uso, incluindo banheiro destinado aos servidores da Autarquia;
- f) Sistema de segurança básico, incluindo trancas, portas seguras, câmeras e alarme;
- g) Área construída compatível com a demanda funcional;
- h) Rede hidráulica em perfeito funcionamento e com capacidade adequada às atividades desenvolvidas.

7.6. Requisitos Obrigacionais:

7.6.1. Constituem obrigações da Contratada:

- a) Disponibilizar o imóvel da contratação em condições adequadas de uso, conservação, higiene e segurança, compatíveis com a finalidade de atendimento ao público do SAAE.
- b) Entregar o imóvel no prazo máximo fixado neste instrumento, em perfeitas condições para o pleno funcionamento das atividades administrativas e operacionais da Contratante;
- c) Assegurar que o imóvel permaneça em conformidade com todas as normas legais, técnicas e regulamentares aplicáveis, inclusive aquelas relativas à acessibilidade e posturas municipais;
- d) Responder integralmente por vícios, defeitos ou irregularidades que comprometam a utilização do imóvel, providenciando sua correção às suas expensas, em prazo compatível com a natureza da ocorrência;
- e) Comprovar, sempre que solicitado, a propriedade ou a posse legítima do imóvel, bem como a regularidade do registro imobiliário, do licenciamento urbanístico e das autorizações exigidas pelos órgãos competentes;

7.6.2. Condições de Uso e Obrigações da Contratante:

- a) Receber o imóvel após a realização da vistoria inicial e a comprovação de que atende integralmente às condições estabelecidas neste instrumento e no contrato;
- b) Utilizar o imóvel exclusivamente para fins institucionais de atendimento ao público do SAAE, observando as normas legais, regulamentares e de segurança aplicáveis;
- c) Zelar pela conservação do imóvel, responsabilizando-se pelos danos decorrentes de uso inadequado ou em desacordo com a finalidade contratual;
- d) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio do Contratado/Locador.
- e) Efetuar o pagamento da locação e dos encargos de sua responsabilidade, nos prazos e condições estabelecidos no instrumento contratual;

f) Permitir a realização de vistorias no imóvel pelo Contratado/ Locador, mediante prévia combinação de data e horário;

g) Restituir o imóvel ao término da locação nas condições apuradas em laudo de vistoria final, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

7.7. Garantia Contratual:

7.7.1. Não será exigida a garantia contratual prevista no artigo 96 da Lei nº 14.133/2021.

8. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DO SERVIÇO:

8.1. O imóvel da presente contratação por inexigibilidade atende às necessidades do SAAE, apresentando as seguintes características técnicas e funcionais:

- a) Localização em área urbana de fácil acesso, situada em via de grande circulação de pessoas e próxima ao centro comercial, assegurando visibilidade, acessibilidade e facilidade de atendimento aos usuários;
- b) Área específica destinada ao atendimento ao público, com espaço para balcão de informações e guichês, assegurando organização, eficiência e conforto durante o atendimento;
- c) Área destinada à recepção e espera, organizada de forma a proporcionar conforto e adequada acomodação aos usuários;
- d) Instalações sanitárias em condições adequadas de uso, atendendo aos servidores da Autarquia;
- e) Copa ou área de apoio destinada aos servidores, contribuindo para melhores condições de trabalho;
- f) Sistema básico de segurança, incluindo portas reforçadas, trancas adequadas, câmeras e alarme, garantindo a integridade dos usuários, servidores e do patrimônio público;
- g) Infraestrutura elétrica compatível com a demanda dos equipamentos de escritório e demais dispositivos administrativos, assegurando fornecimento estável e seguro de energia elétrica;
- h) Infraestrutura física e cabeamento para sistema de dados e acesso à internet, assegurando conectividade contínua e eficiente para a execução dos serviços do SAAE;
- i) Área construída compatível com a demanda funcional, suficiente para acomodar, de forma segura e eficiente, as atividades administrativas e de atendimento ao público.

8.2. Condições de Execução:

8.2.1. O imóvel foi disponibilizado pela Contratada em plenas condições de uso, sendo submetido à verificação de conformidade quanto às especificações técnicas, infraestrutura e demais condições previstas neste instrumento.

8.2.2. A execução do contrato de locação ocorre mediante o pagamento mensal do valor pactuado, observados os reajustes previstos contratualmente, cabendo à Contratante realizar eventuais adaptações necessárias ao funcionamento da Autarquia, desde que previamente autorizadas pela Contratada e sem comprometimento da estrutura do imóvel, bem como arcar com as despesas de consumo mensais.

8.3. Critérios de Aceitabilidade do Objeto:

8.3.1. O imóvel da presente contratação é considerado aceitável por atender integralmente às especificações constantes neste instrumento, bem como aos padrões de qualidade, condições técnicas, normas de segurança, acessibilidade e posturas municipais exigidas pela Autarquia.

8.3.2. O imóvel encontra-se regular quanto à documentação e aos registros imobiliários, livre de ônus, dívidas ou pendências que possam recair sobre a Autarquia durante o período da locação, apresentando estrutura compatível para a instalação de equipamentos e execução das atividades do SAAE, incluindo adequadas instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de climatização, de modo a assegurar o pleno funcionamento das atividades administrativas.

8.3.3. Foi realizada vistoria inicial pelo setor competente, por ocasião da formalização da contratação, tendo sido verificada a conformidade do imóvel com as especificações solicitadas, a integridade das instalações, bem como as condições de higiene, segurança, acessibilidade e adequação à finalidade administrativa. Eventuais desconformidades supervenientes deverão ser comunicadas formalmente à Contratada para imediata regularização, sem ônus para a Autarquia, sem prejuízo das penalidades previstas em contrato.

8.3.4. A contratada deverá fornecer comprovantes de regularidade fiscal e documental sempre que solicitados, assegurando que o imóvel permaneça apto ao uso administrativo do SAAE e atendendo integralmente às normas de segurança, acessibilidade e padrões técnicos exigidos neste instrumento.

9. GESTÃO DO CONTRATO E CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO:

9.1. Indicação de fiscal do contrato, formalmente designado pela Administração do SAAE, a quem caberá o acompanhamento, a fiscalização do contrato, verificando o correto cumprimento da execução de acordo com as especificações solicitadas, e a certificação da nota fiscal correspondente aos serviços prestados.

9.2. As atividades de gestão e fiscalização da execução contratual são o conjunto de ações que tem por objetivo aferir o cumprimento dos resultados previstos pela Administração para o serviço contratado, verificar a regularidade das obrigações previdenciárias, fiscais e trabalhistas, bem como prestar apoio à instrução processual e o encaminhamento da documentação pertinente ao setor de contratos para formalização dos procedimentos relativos à repactuação, alteração, reequilíbrio, prorrogação, pagamento, eventual aplicação de sanções, extinção do contrato, dentre outras, com vista a assegurar o cumprimento das cláusulas avençadas e a solução de problemas relativos ao serviço.

10. INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA O DIMENSIONAMENTO DA PROPOSTA:

10.1. A demanda do SAAE tem como base a locação de imóvel previamente definido, destinado ao atendimento ao público, com valor mensal fixo, conforme avaliação prévia e compatibilidade com o mercado.

10.2. Após diligências realizadas junto ao mercado imobiliário local, verificou-se que apenas um imóvel atendeu integralmente às especificações técnicas, operacionais e de localização exigidas pelo SAAE, não sendo identificadas outras opções compatíveis.

10.3. Em razão da restrição de oferta no mercado local, restou inviabilizada a obtenção de três cotações formais, caracterizando-se a inviabilidade de competição.

10.4. A escolha do imóvel não decorre de direcionamento, mas da necessidade de garantir a continuidade e a qualidade do atendimento ao público prestado por esta Autarquia, ficando caracterizada a hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

11. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO:

11.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade dos serviços, de forma a assegurar o perfeito cumprimento dos ajustes, que serão exercidos por um ou mais representantes da Contratante. Essas atividades devem ser realizadas de forma preventiva, rotineira e sistemática.

11.2. O representante da Contratante deverá ter a qualificação necessária para o acompanhamento e controle da execução do contrato.

11.3. A conformidade dos serviços a serem executados deverá ser verificada juntamente com o documento da Contratada que contenha a relação detalhada, de acordo com o estabelecido neste instrumento, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: qualidade, material utilizado etc.

11.4. O representante da Contratante deverá promover o registro das ocorrências verificadas, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais.

11.5. O descumprimento total ou parcial das obrigações e responsabilidades assumidas pela Contratada ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas neste instrumento e na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual.

11.6. Quando a contratação exigir fiscalização setorial, o órgão ou entidade deverá designar representantes nesses locais para atuarem como fiscais setoriais.

12. DO PAGAMENTO:

12.1. Valor:

12.1.1. O valor máximo para contratação é de **R\$ 144.000,00 (Cento e quarenta e quatro mil Reais)**.

12.1.2. No valor máximo, estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do serviço, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do serviço da contratação.

12.2. Condições e Forma de pagamento:

12.2.1. O pagamento será realizado mensalmente após a apresentação do recibo pelo locador e ateste do fiscal do contrato, comprovando a regularidade da prestação do serviço de locação, correspondente ao mês de locação.

12.2.2. Considerando-se tolerado o prazo de até 5 (cinco) dias corridos após o vencimento para pagamento sem incidência de multas e penalidades.

13. DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO:

13.1. O prazo de vigência do contrato será de 36 (trinta e seis) meses, contado a partir da data de sua assinatura, sendo de ____/____/2026 com término previsto em 31/12/2028, podendo ser prorrogado, mediante termo aditivo, nos termos dos arts. 105 e 106 da Lei nº 14.133/2021, até o limite máximo de 60 (sessenta) meses, desde que comprovada a vantajosidade da manutenção da contratação e atendidas as demais exigências legais.

13.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com a Contratada.

14. REAJUSTE:

14.1. Os preços inicialmente contratados serão fixos e irrevogáveis pelo período de 01 (um) ano contado da data de assinatura do contrato.

14.2. Após 12 (doze) meses de vigência, mediante solicitação da Contratada, os preços poderão ser reajustados pelo SAAE com base no índice de correção monetária (IPCA), aplicável exclusivamente às obrigações iniciadas e concluídas após a data da anualidade.

14.3. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o Contratante pagará à Contratada a importância calculada pela última variação conhecida.

14.4. Caso o índice estabelecido para reajustamento 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 então em vigor.

14.5. 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.

15. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

15.1. O inadimplemento total ou parcial das obrigações assumidas, caracterizará infração administrativa, sujeitando às sanções previstas neste instrumento, na Lei nº 14.133/2021, na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), no Código Civil e demais normas aplicáveis, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Contratante/Locatário:

15.2. Constituem infrações administrativas imputáveis ao Contratante/Locatário, sem prejuízo de outras previstas na legislação aplicável, especialmente na Lei nº 14.133/2021:

- a) Atrasar injustificadamente o pagamento dos aluguéis e encargos da locação;
- b) Utilizar o imóvel em desacordo com a destinação prevista neste instrumento;
- c) Ceder, sublocar, emprestar ou transferir, total ou parcialmente, o imóvel sem prévia e expressa autorização da Contratada/Locador;
- d) Realizar obras, perfurações, adaptações ou modificações vedadas contratualmente ou sem autorização formal da Contratada/Locador;

- e) Descumprir normas legais, regulamentares ou determinações do Poder Público aplicáveis à execução contratual;
- f) Recusar-se injustificadamente a permitir vistorias, inspeções ou fiscalizações previamente comunicadas;
- g) Devolver o imóvel em desacordo com as condições pactuadas, laudos de vistoria ou normas técnicas aplicáveis;
- h) Descumprir obrigações acessórias previstas neste instrumento ou na legislação aplicável;
- i) Praticar atos que comprometam a integridade, a segurança ou a funcionalidade do imóvel, ou que causem prejuízo à Contratada/Locador;
- j) Dar causa à inexecução total ou parcial das obrigações relativas à disponibilização, manutenção ou conservação do imóvel;
- k) Dar causa à inexecução que comprometa a finalidade da locação ou gere prejuízo relevante;
- l) Deixar de manter, durante toda a vigência contratual, as condições de uso, segurança, regularidade documental, acessibilidade e habitabilidade do imóvel;
- m) Retardar injustificadamente o cumprimento de obrigações contratuais;
- n) Apresentar documentação ou informações falsas, inverídicas ou inidôneas, sem prejuízo das sanções penais cabíveis;
- o) Fraudar ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- p) Comportar-se de modo inidôneo ou em desacordo com os princípios da boa-fé objetiva, da probidade administrativa e da lealdade contratual;
- q) Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- r) As benfeitorias realizadas no imóvel, desde que úteis ou voluptuárias, incorporar-se-ão ao bem, sem direito a indenização ou retenção, salvo disposição expressa em contrário no contrato.

15.3. Constituem infrações administrativas imputáveis à Contratada/Locador, sem prejuízo de outras previstas na legislação aplicável, especialmente na Lei nº 14.133/2021:

Contratada/Locador:

- a) Deixar de disponibilizar o imóvel no prazo, condições e especificações estabelecidas neste instrumento.
- b) Entregar ou manter o imóvel em condições inadequadas de uso, segurança, salubridade, acessibilidade ou habitabilidade;
- c) Descumprir obrigações relativas à manutenção, conservação e reparos de sua responsabilidade;
- d) Interromper, suspender ou prejudicar injustificadamente o uso regular do imóvel pela Administração;
- e) Não providenciar, quando de sua responsabilidade, as licenças, alvarás, autorizações e demais documentos necessários ao uso regular do imóvel;
- f) Apresentar documentação ou informações falsas, inverídicas ou inidôneas, sem prejuízo das sanções penais cabíveis;
- g) Dar causa à inexecução total ou parcial do contrato;
- h) Retardar injustificadamente o cumprimento de obrigações contratuais;
- i) Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- j) Comportar-se de modo inidôneo ou em desacordo com os princípios da boa-fé objetiva, probidade administrativa e lealdade contratual;
- k) Recusar-se, sem justificativa aceita pela Administração, a atender determinações da fiscalização contratual;
- l) Causar prejuízo relevante ao Autarquia em razão de ação ou omissão;
- m) Não realizar as manutenções necessárias quando solicitadas;

15.4. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas, conforme a gravidade da conduta, as seguintes sanções:

- a) Advertência, quando se tratar de infração de menor potencial ofensivo;

- b) Multa, moratória ou compensatória, na forma estabelecida neste instrumento;
- c) Rescisão contratual, nos casos previstos em lei e no contrato.

15.5. Das Multas

15.5.1. As penalidades financeiras aplicáveis a Autarquia, na qualidade de Locatário, observarão as seguintes disposições, sem prejuízo das demais cominações legais:

- a) Multa moratória, de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, incidente em caso de atraso no pagamento do aluguel ou encargos da locação, contado a partir do 6º (sexto) dia corrido subsequente à data de vencimento pactuada, considerando-se tolerado o prazo de até 5 (cinco) dias corridos após o vencimento para pagamento sem incidência de penalidades;
- b) Incidirão ainda, sobre os valores em atraso, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e correção monetária pelo índice oficialmente adotado pelo Município ou outro que venha a substituí-lo, sem obstar o ajuizamento da ação cabível;
- c) As penalidades financeiras previstas neste item não afastam a obrigação da Autarquia de quitar integralmente os valores devidos, nem impedem o Locador de adotar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis, sem obstar o ajuizamento da ação cabível.

15.6. Das Obrigações quanto a Tributos, Encargos e Despesas

16.6.1. A contratante/Locatário será responsável pelo pagamento de todas as despesas incidentes sobre o imóvel, além do aluguel mensal, incluindo:

- a) Consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- b) Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, se aplicável.

§1º O pagamento das despesas referidas neste item será realizado diretamente pela Contratante, por meio dos procedimentos administrativos próprios da Administração Pública, observadas as normas de execução orçamentária e financeira aplicáveis.

§2º A Contratada/Locador deverá fornecer tempestivamente à Contratante todas as informações, documentos e dados necessários à correta identificação das obrigações e à regular execução dos pagamentos.

15.7. Da Devolução do Imóvel

15.7.1 A devolução do imóvel deverá ser formalizada por meio de termo próprio, após vistoria realizada em ambas as partes, sendo condição para aceitação:

- a) restituição do imóvel em condições equivalentes às da entrega inicial;
- b) comprovação de quitação dos consumos finais de água e energia elétrica;
- c) inexistência de danos ou pendências.

Parágrafo único. O período necessário à recomposição do imóvel será considerado como de ocupação, sujeitando o contratado ao pagamento dos aluguéis e encargos correspondentes.

15.8. Das Multas Contratuais e Rescisórias:

Contratante/Locatário:

15.8.1. O inadimplemento total ou parcial das obrigações contratuais sujeitará, conforme o caso:

- a) à multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor anual do contrato, nos casos de descumprimento de obrigações contratuais relevantes;
- b) à multa rescisória de 20% (vinte por cento) sobre o saldo contratual, nos casos de rescisão antecipada por culpa do contratante;
- c) à indenização por perdas e danos, quando cabível.

Contratada/Locador:

15.8.2. Na hipótese da Contratada (Locador) requerer a devolução do imóvel ou promover a rescisão contratual sem justo motivo e antes do término do prazo contratual, ficará obrigado, além da multa rescisória prevista no item anterior (15.8.1), a indenizar a Autarquia por todos os prejuízos comprovadamente suportados, incluindo, mas não se limitando a:

- a) Custos de remoção, transporte e reinstalação de equipamentos, mobiliários e arquivos;
- b) Despesas com adaptação, reforma ou adequação de novo imóvel;
- c) Eventuais diferenças de valores de aluguel decorrentes de nova contratação para imóvel equivalente;
- d) Prejuízos decorrentes da interrupção ou comprometimento da prestação dos serviços públicos;
- e) Perdas de investimentos realizados no imóvel locado que não sejam passíveis de reaproveitamento.

15.8.3. Da Continuidade do Serviço Público

15.8.3. A Contratada/Locador declara ciência de que o imóvel objeto da locação destina-se à instalação e funcionamento de serviço público essencial, comprometendo-se a:

- a) Não praticar atos que impeçam, restrinjam ou comprometam a continuidade da prestação do serviço público;
- b) Permitir, em caso de rescisão, a permanência do SAAE no imóvel pelo prazo mínimo necessário à transição para novo local, mediante pagamento proporcional do aluguel e encargos, salvo se houver motivo legal impeditivo.

15.9. Da Conformidade Legal

15.9.1. As disposições deste item serão interpretadas e aplicadas em conformidade com a Lei nº 8.245/1991, com o Código Civil e com os princípios da legalidade, proporcionalidade, razoabilidade e interesse público, não se admitindo interpretação que suprima direitos legalmente assegurados às partes.

16. ESTIMATIVA DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS:

16.1. Considerando que apenas um imóvel atendeu integralmente às especificações técnicas, operacionais e de localização exigidas pelo SAAE, conforme demonstrado no item 10 deste instrumento, não foi possível a apuração de preços referenciais por meio de comparação com outros imóveis.

16.2. A impossibilidade decorre do fato de que os demais imóveis disponíveis no mercado local não apresentam características equivalentes nem atendem simultaneamente às exigências estabelecidas, o que inviabiliza a utilização de parâmetros comparativos válidos.

16.3. Dessa forma, o valor da locação será aferido com base na proposta apresentada pelo proprietário do imóvel escolhido, devidamente justificada quanto à sua razoabilidade, mediante avaliação técnica, análise documental e verificação de compatibilidade com a capacidade orçamentária da Autarquia.

16.4. O procedimento adotado encontra respaldo na hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, diante da inviabilidade de competição e das peculiaridades do objeto.

17. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

17.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do ano de 2026, na seguinte dotação:

17.122.0030.2.050-000 - Manutenção dos Serviços Administrativos- 3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física - 3.3.90.36.15 - Locação de Bens Móveis e Intangíveis.

18. MATRIZ DE RISCO:

18.1. Realizou-se a análise dos riscos inerentes as contratações, sendo identificados os seguintes aspectos:

NATUREZA	DESCRIÇÃO DO RISCO	CONSEQUÊNCIA	RESPONSABILIDADE
OPERACIONAL	Deficiência na validação técnica e documental do imóvel escolhido	Celebração de contrato com imóvel que não atenda plenamente às exigências legais, técnicas ou operacionais.	Contratante
OPERACIONAL	Estimativa inadequada do espaço ou infraestrutura necessária.	O imóvel pode não atender às necessidades de atendimento ao público, prejudicando a execução dos serviços.	Contratante

OPERACIONAL	Descumprimento contratual por parte da Contratada.	Imóvel entregue ou mantido em condições inadequadas, comprometendo atendimento ao público e a execução das atividades.	Contratada
--------------------	--	--	------------



ANEXO II

MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE CAETÉ – SAAE/CAETÉ-MG, autarquia municipal criada nos termos da Lei nº 1.254, de 28/04/1978, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.893.791/0001-54, com sede na Rua Monsenhor Domingos, nº 242, Bairro Centro, Caeté/MG, CEP 34.800-000, neste ato representada por seu Diretor Administrativo, Sr. Webber Leite Marchi, nomeado pelo Decreto Municipal nº 019/2025, inscrito no CPF/MF sob o nº 037.326.916-16, CI nº M-6.134.816, no uso de suas atribuições legais, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA** ou **CONTRATANTE**.

e, de outro lado:

RONALDO SANTOS, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/MG sob o nº 47.076, portador do CPF nº 364.133.216-87, residente e domiciliado na Rua Atenas, nº 292, Bairro Europeu, Caeté/MG, CEP 34.800-000, doravante denominado simplesmente **LOCADOR** ou **CONTRATADO**;

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO:

- 1.1. O objeto do presente instrumento refere-se à locação de imóvel destinado ao funcionamento da unidade de atendimento ao público do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE de Caeté/MG, garantindo infraestrutura adequada para recepção de usuários, operação de balcões de atendimento e suporte aos serviços prestados.
- 1.2. O imóvel da locação está localizado na Avenida João Pinheiro, nº 2911, Bairro Santo Antônio, Caeté/MG, CEP 34.800-000.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA:

- 2.1. A presente contratação decorre do Processo Administrativo para Contratação Direta, por Inexigibilidade de Licitação nº 001/2026, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, do Decreto Municipal nº 297/2023 e demais legislações aplicáveis, em razão da inviabilidade de competição, considerando a singularidade do imóvel quanto à sua localização, características físicas e adequação às necessidades do SAAE.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DO CONTRATO:

3.1. O imóvel disponibilizado pela Contratada em plenas condições de uso, sendo submetido à verificação de conformidade quanto às especificações técnicas, infraestrutura e demais condições previstas no termo de referência e neste instrumento.

3.1.1. A execução do contrato de locação ocorre mediante o pagamento mensal do valor pactuado, observados os reajustes previstos contratualmente, cabendo à Contratante realizar eventuais adaptações necessárias ao funcionamento da Autarquia, desde que previamente autorizadas pela Contratada e sem comprometimento da estrutura do imóvel, bem como arcar com as despesas de consumo mensais.

3.2. Descrição do imóvel:

3.2.1. O imóvel objeto da presente contratação destina-se ao funcionamento do setor de atendimento ao público do SAAE, encontrando-se apto ao uso pretendido e em adequadas condições de conservação, segurança e funcionalidade.

3.2.2. O imóvel possui localização compatível com a finalidade a que se destina, situado em área urbana de fácil acesso no Município de Caeté/MG, favorecendo o deslocamento dos usuários e a operacionalização dos serviços.

3.2.3. Quanto às características físicas e funcionais, o imóvel dispõe de ambientes adequados, compreendendo área de recepção e espera, sala de atendimento, copa e instalações sanitárias em pleno funcionamento.

3.2.4. O imóvel encontra-se equipado com os seguintes itens e instalações, considerados essenciais ao pleno funcionamento das atividades:

- a) Dois aparelhos de ar-condicionado, sendo um da marca LG Dual Inverter instalado em perfeito estado de funcionamento e outro da marca Electrolux, localizado em estoque, ambos com seus respectivos controles;
- b) Uma cortina de ar da marca EOS, com controle remoto;
- c) Duas portas elétricas em perfeito funcionamento, sendo a principal com dois controles e a da vitrine com abertura interna e chave da caixa;
- d) Sistema de segurança composto por três câmeras externas com grades de proteção e uma câmera interna no cômodo de entrada;
- e) Sistema de alarme em funcionamento, com controle;

- f) Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado, incluindo tanque, banheiro, lavabo, pia e torneira da copa;
- g) Sistema de iluminação em pleno funcionamento, incluindo dois spots pretos de 2 metros com seis lâmpadas;
- h) Infraestrutura de cabeamento para câmeras em perfeito estado;
- i) Um extintor de incêndio devidamente instalado.

3.2.5. O imóvel conta ainda com conjunto completo de chaves, compatível com os acessos existentes, incluindo portas internas, externas, banheiro, chave manual de emergência da porta de entrada e chave com cadeado do portão do relógio do SAAE.

3.2.6. O imóvel atende às exigências mínimas de segurança, acessibilidade, sendo compatível com as normas aplicáveis ao uso administrativo e ao atendimento ao público.

3.3. Área Adequada:

3.3.1. O imóvel dispõe de espaço destinado ao setor de atendimento ao público, com área para instalação de balcão de informações e guichês, assegurando organização, fluidez e conforto aos usuários.

3.4. Infraestrutura:

3.4.1. O imóvel apresenta infraestrutura compatível com as atividades de atendimento ao público, compreendendo:

- a) Fornecimento de energia elétrica adequado ao funcionamento dos equipamentos de escritório e das operações administrativas;
- b) Cabeamento estruturado e sistema físico para acesso à internet, garantindo conectividade para os serviços;
- c) Área destinada à recepção e sala de espera confortável para os usuários;
- d) Copa ou área de apoio aos servidores;
- e) Instalações sanitárias em condições adequadas de uso, incluindo banheiro destinado aos servidores da Autarquia;
- f) Sistema de segurança básico, incluindo trancas, portas seguras, câmeras e alarme;
- g) Área construída compatível com a demanda funcional;
- h) Rede hidráulica em perfeito funcionamento e com capacidade adequada às atividades desenvolvidas.

CLÁUSULA QUARTA - VIGÊNCIA, PRORROGAÇÃO:

4.1. Da Vigência:

4.1.1. O prazo de vigência do contrato será de 36 (trinta e seis) meses, contado a partir da data de sua assinatura, sendo de xx/xx/2026 com término previsto em 31/12/2028, podendo ser prorrogado, mediante termo aditivo, nos termos dos arts. 105 e 106 da Lei nº 14.133/2021, até o limite máximo de 60 (sessenta) meses, desde que comprovada a vantajosidade da manutenção da contratação e atendidas as demais exigências legais.

4.2. Da prorrogação:

4.2.1. A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com a Contratada.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO:

5.1. Valor:

5.1.1. O valor mensal da locação é de R\$ 4.000,00 (Quatro mil reais), totalizando R\$ 144.000,00 (Cento e quarenta e quatro mil Reais).

5.1.2. No valor máximo, estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do serviço, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do serviço da contratação.

5.2. Condições e Forma de pagamento:

5.2.1. O pagamento será realizado mensalmente após a apresentação do recibo pelo locador e ateste do fiscal do contrato, comprovando a regularidade da prestação do serviço de locação, correspondente ao mês de locação.

5.2.2. Considerando-se tolerado o prazo de até 5 (cinco) dias corridos após o vencimento para pagamento sem incidência de multas e penalidades.

CLÁUSULA SEXTA - DO REAJUSTE:

6.1. Os preços inicialmente contratados serão fixos e irrevogáveis pelo período de 01 (um) ano contado da data de assinatura do contrato.

6.2. Após 12 (doze) meses de vigência, mediante solicitação da Contratada, os preços serão reajustados pelo SAAE com base no índice de correção monetária (IPCA), aplicável exclusivamente às obrigações iniciadas e concluídas após a data da anualidade.

6.3. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o Contratante pagará à Contratada a importância calculada pela última variação conhecida.

6.4. Caso o índice estabelecido para reajustamento 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 então em vigor.

6.5. 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.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

7.1. Constituem obrigações da Contratada:

- a) Disponibilizar o imóvel da contratação em condições adequadas de uso, conservação, higiene e segurança, compatíveis com a finalidade de atendimento ao público do SAAE.
- b) Entregar o imóvel no prazo máximo fixado neste instrumento, em perfeitas condições para o pleno funcionamento das atividades administrativas e operacionais da Contratante;
- c) Assegurar que o imóvel permaneça em conformidade com todas as normas legais, técnicas e regulamentares aplicáveis, inclusive aquelas relativas à acessibilidade e posturas municipais;
- d) Responder integralmente por vícios, defeitos ou irregularidades que comprometam a utilização do imóvel, providenciando sua correção às suas expensas, em prazo compatível com a natureza da ocorrência;
- e) Comprovar, sempre que solicitado, a propriedade ou a posse legítima do imóvel, bem como a regularidade do registro imobiliário, do licenciamento urbanístico e das autorizações exigidas pelos órgãos competentes;

7.2. Condições de Uso e Obrigações da Contratante:

- a) Receber o imóvel após a realização da vistoria inicial e a comprovação de que atende integralmente às condições estabelecidas neste instrumento e no contrato;
- b) Utilizar o imóvel exclusivamente para fins institucionais de atendimento ao público do SAAE, observando as normas legais, regulamentares e de segurança aplicáveis;
- c) Zelar pela conservação do imóvel, responsabilizando-se pelos danos decorrentes de uso inadequado ou em desacordo com a finalidade contratual;
- d) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio do Contratado/Locador.
- e) Efetuar o pagamento da locação e dos encargos de sua responsabilidade, nos prazos e condições estabelecidos no instrumento contratual;
- f) Permitir a realização de vistorias no imóvel pelo Contratado/ Locador, mediante prévia combinação de data e horário;
- g) Restituir o imóvel ao término da locação nas condições apuradas em laudo de vistoria final, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIA DA EXECUÇÃO

8.1. A Contratada está dispensada de apresentar garantia para o presente contrato.

CLÁUSULA NONA - SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

9.1. O inadimplemento total ou parcial das obrigações assumidas, caracterizará infração administrativa, sujeitando às sanções previstas neste instrumento, na Lei nº 14.133/2021, na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), no Código Civil e demais normas aplicáveis, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Contratante/Locatário:

9.2. Constituem infrações administrativas imputáveis ao Contratante/Locatário, sem prejuízo de outras previstas na legislação aplicável, especialmente na Lei nº 14.133/2021:

- a) Atrasar injustificadamente o pagamento dos aluguéis e encargos da locação;
- b) Utilizar o imóvel em desacordo com a destinação prevista neste instrumento;
- c) Ceder, sublocar, emprestar ou transferir, total ou parcialmente, o imóvel sem prévia e expressa autorização da Contratada/Locador;
- d) Realizar obras, perfurações, adaptações ou modificações vedadas contratualmente ou sem autorização formal da Contratada/Locador;
- e) Descumprir normas legais, regulamentares ou determinações do Poder Público aplicáveis à execução contratual;
- f) Recusar-se injustificadamente a permitir vistorias, inspeções ou fiscalizações previamente comunicadas;
- g) Devolver o imóvel em desacordo com as condições pactuadas, laudos de vistoria ou normas técnicas aplicáveis;
- h) Descumprir obrigações acessórias previstas neste instrumento ou na legislação aplicável;

- i) Praticar atos que comprometam a integridade, a segurança ou a funcionalidade do imóvel, ou que causem prejuízo à Contratada/Locador;
- j) Dar causa à inexecução total ou parcial das obrigações relativas à disponibilização, manutenção ou conservação do imóvel;
- k) Dar causa à inexecução que comprometa a finalidade da locação ou gere prejuízo relevante;
- l) Deixar de manter, durante toda a vigência contratual, as condições de uso, segurança, regularidade documental, acessibilidade e habitabilidade do imóvel;
- m) Retardar injustificadamente o cumprimento de obrigações contratuais;
- n) Apresentar documentação ou informações falsas, inverídicas ou inidôneas, sem prejuízo das sanções penais cabíveis;
- o) Fraudar ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- p) Comportar-se de modo inidôneo ou em desacordo com os princípios da boa-fé objetiva, da probidade administrativa e da lealdade contratual;
- q) Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- r) As benfeitorias realizadas no imóvel, desde que úteis ou voluptuárias, incorporar-se-ão ao bem, sem direito a indenização ou retenção, salvo disposição expressa em contrário no contrato.

9.3. Constituem infrações administrativas imputáveis à Contratada/Locador, sem prejuízo de outras previstas na legislação aplicável, especialmente na Lei nº 14.133/2021:

Contratada/Locador:

- a) Deixar de disponibilizar o imóvel no prazo, condições e especificações estabelecidas neste instrumento.
- b) Entregar ou manter o imóvel em condições inadequadas de uso, segurança, salubridade, acessibilidade ou habitabilidade;
- c) Descumprir obrigações relativas à manutenção, conservação e reparos de sua responsabilidade;
- d) Interromper, suspender ou prejudicar injustificadamente o uso regular do imóvel pela Administração;
- e) Não providenciar, quando de sua responsabilidade, as licenças, alvarás, autorizações e demais documentos necessários ao uso regular do imóvel;
- f) Apresentar documentação ou informações falsas, inverídicas ou inidôneas, sem prejuízo das sanções penais cabíveis;
- g) Dar causa à inexecução total ou parcial do contrato;
- h) Retardar injustificadamente o cumprimento de obrigações contratuais;
- i) Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- j) Comportar-se de modo inidôneo ou em desacordo com os princípios da boa-fé objetiva, probidade administrativa e lealdade contratual;
- k) Recusar-se, sem justificativa aceita pela Administração, a atender determinações da fiscalização contratual;
- l) Causar prejuízo relevante ao Autarquia em razão de ação ou omissão;
- m) Não realizar as manutenções necessárias quando solicitadas;

9.4. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas, conforme a gravidade da conduta, as seguintes sanções:

- a) Advertência, quando se tratar de infração de menor potencial ofensivo;
- b) Multa, moratória ou compensatória, na forma estabelecida neste instrumento;
- c) Rescisão contratual, nos casos previstos em lei e no contrato.

9.5. Das Multas

9.5.1. As penalidades financeiras aplicáveis a Autarquia, na qualidade de Locatário, observarão as seguintes disposições, sem prejuízo das demais cominações legais:

- a) Multa moratória, de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, incidente em caso de atraso no pagamento do aluguel ou encargos da locação, contado a partir do 6º (sexto) dia corrido subsequente à data de vencimento pactuada, considerando-se tolerado o prazo de até 5 (cinco) dias corridos após o vencimento para pagamento sem incidência de penalidades;

b) Incidirão ainda, sobre os valores em atraso, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e correção monetária pelo índice oficialmente adotado pelo Município ou outro que venha a substituí-lo, sem obstar o ajuizamento da ação cabível;

c) As penalidades financeiras previstas neste item não afastam a obrigação da Autarquia de quitar integralmente os valores devidos, nem impedem o Locador de adotar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis, sem obstar o ajuizamento da ação cabível.

9.6. Das Obrigações quanto a Tributos, Encargos e Despesas

9.6.1. A contratante/Locatário será responsável pelo pagamento de todas as despesas incidentes sobre o imóvel, além do aluguel mensal, incluindo:

- a) Consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- b) Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, se aplicável.

§1º O pagamento das despesas referidas neste item será realizado diretamente pela Contratante, por meio dos procedimentos administrativos próprios da Administração Pública, observadas as normas de execução orçamentária e financeira aplicáveis.

§2º A Contratada/Locador deverá fornecer tempestivamente à Contratante todas as informações, documentos e dados necessários à correta identificação das obrigações e à regular execução dos pagamentos.

9.7. Da Devolução do Imóvel

9.7.1 A devolução do imóvel deverá ser formalizada por meio de termo próprio, após vistoria realizada em ambas as partes, sendo condição para aceitação:

- a) restituição do imóvel em condições equivalentes às da entrega inicial;
- b) comprovação de quitação dos consumos finais de água e energia elétrica;
- c) inexistência de danos ou pendências.

Parágrafo único. O período necessário à recomposição do imóvel será considerado como de ocupação, sujeitando o contratado ao pagamento dos aluguéis e encargos correspondentes.

9.8. Das Multas Contratuais e Rescisórias:

Contratante/Locatário:

9.8.1. O inadimplemento total ou parcial das obrigações contratuais sujeitará, conforme o caso:

- a) à multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor anual do contrato, nos casos de descumprimento de obrigações contratuais relevantes;
- b) à multa rescisória de 20% (vinte por cento) sobre o saldo contratual, nos casos de rescisão antecipada por culpa do contratante;
- c) à indenização por perdas e danos, quando cabível.

Contratada/Locador:

9.8.2. Na hipótese da Contratada (Locador) requerer a devolução do imóvel ou promover a rescisão contratual sem justo motivo e antes do término do prazo contratual, ficará obrigado, além da multa rescisória prevista no item anterior (9.8.1), a indenizar a Autarquia por todos os prejuízos comprovadamente suportados, incluindo, mas não se limitando a:

- a) Custos de remoção, transporte e reinstalação de equipamentos, mobiliários e arquivos;
- b) Despesas com adaptação, reforma ou adequação de novo imóvel;
- c) Eventuais diferenças de valores de aluguel decorrentes de nova contratação para imóvel equivalente;
- d) Prejuízos decorrentes da interrupção ou comprometimento da prestação dos serviços públicos;
- e) Perdas de investimentos realizados no imóvel locado que não sejam passíveis de reaproveitamento.

9.8.3. Da Continuidade do Serviço Público

9.8.3.1. A Contratada/Locador declara ciência de que o imóvel objeto da locação destina-se à instalação e funcionamento de serviço público essencial, comprometendo-se a:

- a) Não praticar atos que impeçam, restrinjam ou comprometam a continuidade da prestação do serviço público;
- b) Permitir, em caso de rescisão, a permanência do SAAE no imóvel pelo prazo mínimo necessário à transição para novo local, mediante pagamento proporcional do aluguel e encargos, salvo se houver motivo legal impeditivo.

9.9. Da Conformidade Legal

9.9.1. As disposições deste item serão interpretadas e aplicadas em conformidade com a Lei nº 8.245/1991, com o Código Civil e com os princípios da legalidade, proporcionalidade, razoabilidade e interesse público, não se admitindo interpretação que suprima direitos legalmente assegurados às partes.

CLÁUSULA DÉCIMA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

10. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do ano de 2026, na seguinte dotação:

17.122.0030.2.050-000 - Manutenção dos Serviços Administrativos- 3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física - 3.3.90.36.15 - Locação de Bens Móveis e Intangíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – FORO

11.1. O foro da Comarca de Caeté - MG é o competente para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/2021.



ANEXO ÚNICO

Item	Código	Descrição	Unid.	Qtde.	Valor Unitário	Valor Total
1	6078	Locação de imóvel destinado ao funcionamento da unidade de atendimento ao público do SAAE de Caeté/MG.	Mensal	36	R\$ 4.000,00	R\$ 144.000,00
TOTAL					R\$ 144.000,00	

Caeté – MG, xx de xxxxxxxx de 2026.

CONTRATANTE:

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
CNPJ: 19.893.791/0001-54
Webber Leite Marchi
CPF/MF nº 037.326.916-16
CI nº M-6.134.816

CONTRATADO:

RONALDO SANTOS
CPF: 364.133.216-87
OAB/MG sob o nº 47.076

TESTEMUNHAS:
