

ANEXO I
TERMO DE REFERÊNCIA**ÁREA SOLICITANTE**

DIRETORIA TÉCNICA → COORDENADORIA DE ESTAÇÕES DE TRATAMENTO DE ÁGUA

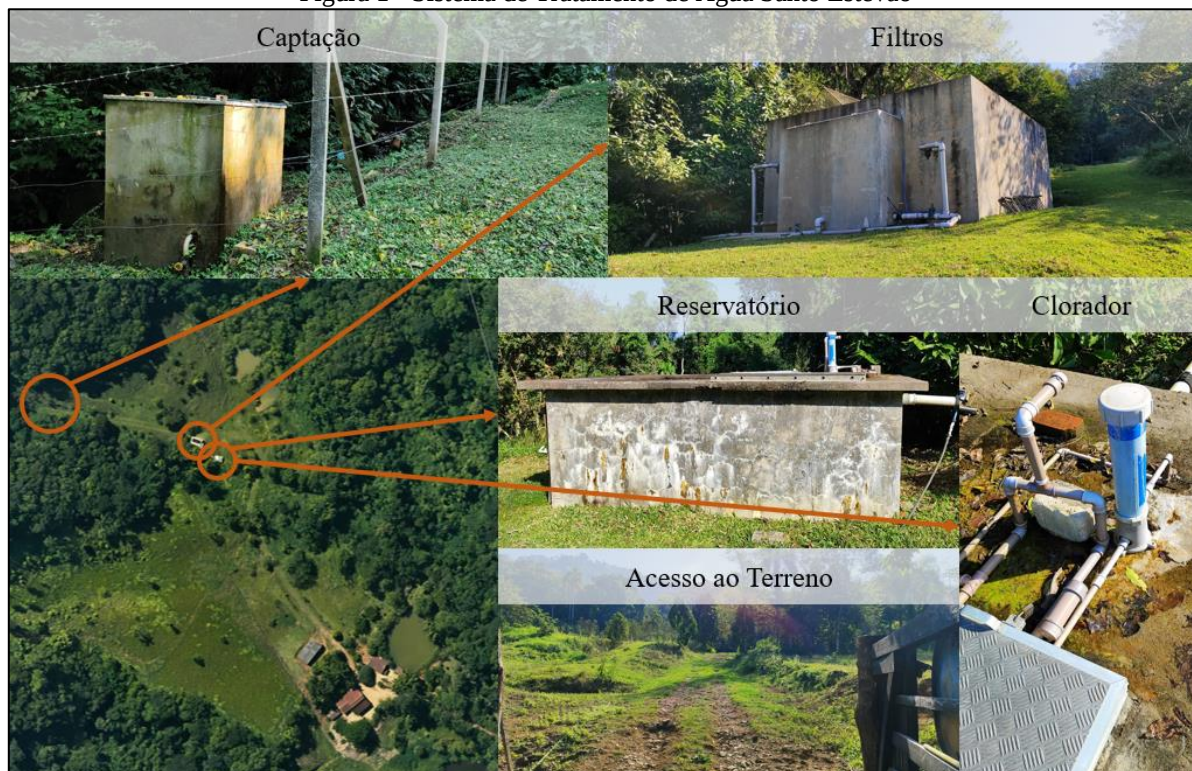
1. DO OBJETO:

AQUISIÇÃO DE CONJUNTO DE DRAGAGEM DE MANANCIAL DE CAPTAÇÃO.

1.1. Descrição Detalhada

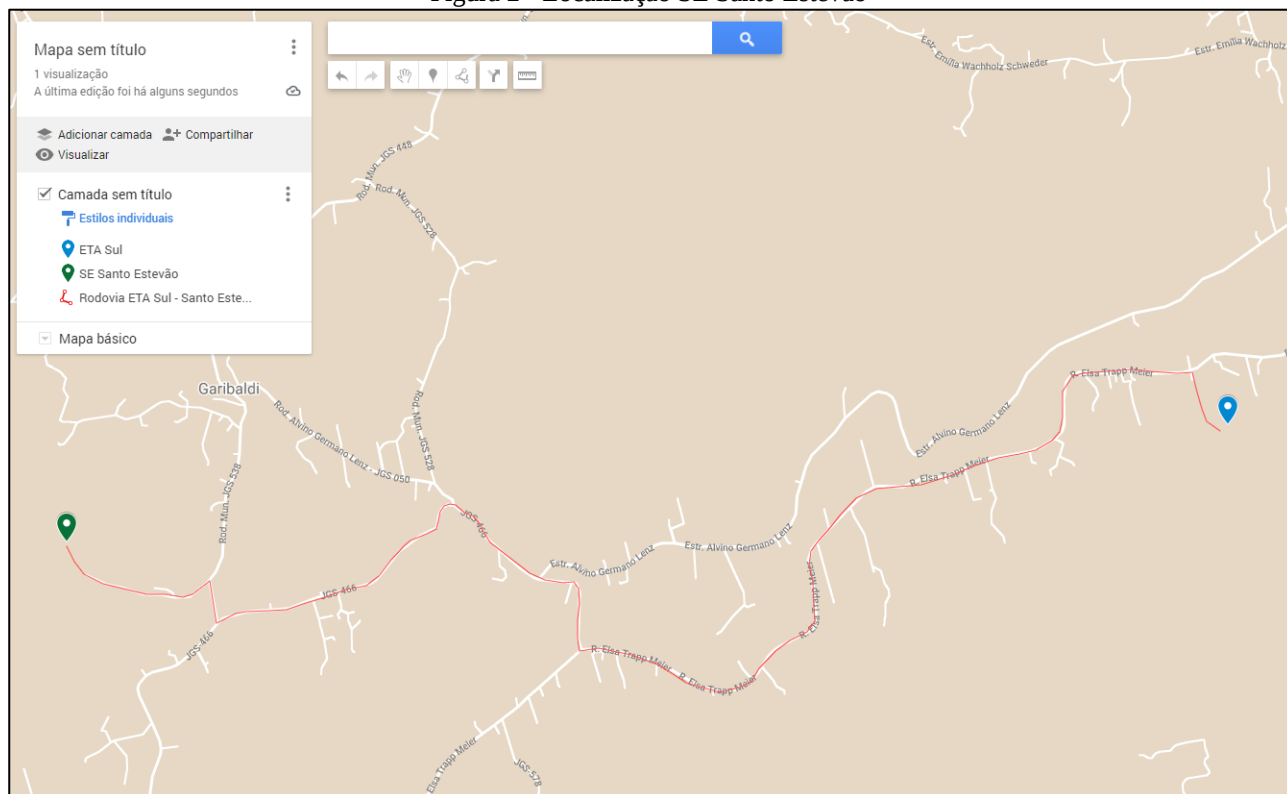
- Locação para operação e manutenção de sistema isolado de tratamento de água, contendo captação, filtração lenta (dois filtros) e reservatório, conforme imagem abaixo:

Figura 1 - Sistema de Tratamento de Água Santo Estevão



- Terreno com área de aproximadamente 4.140,00 m²;
- Endereço/localização: Situado na cidade de Jaraguá do Sul, em área rural, na Localidade de Santo Estevão, fazendo fundos com as terras de Antônio Straub e entre terras de Gotlieb Leithold e ditas de Martin Schewinski. Transcrições anteriores nºs 25.928 e 24.708, Livro 3-L. cidade de Jaraguá do Sul.
- Localizado a cerca de 7 km da Estação de Tratamento de Água Sul – ETA Sul, do Samae de Jaraguá do Sul (Figura 2).

Figura 2 - Localização SE Santo Estevão



1.2. Cláusulas contratuais

O Anexo I deste termo de referência apresenta uma prévia do contrato, contendo todas as cláusulas necessárias para sementeira do novo contrato de aluguel.

1.3. Quadro quantitativo e orçamento estimado:

Item	Und	Qtd.	Especificação	Total Estimado unitário	Total Estimado
01	meses	12	Locação de terreno para operação e manutenção de sistema de tratamento e distribuição de água potável para unidades consumidoras em comunidade isolada	R\$ 2.850,00	R\$ 34.200,00

1.4. O prazo da contratação é de 12 meses contados da data de recebimento da Autorização de Fornecimento para entrega, mais 60 dias de vigência. Podendo ser renovado nos termos da Lei 14.133/2021.

1.5. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 34.200,00** conforme custos unitários apostos na tabela acima.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA COMPRA/CONTRATAÇÃO

O tratamento de água envolve processos físicos, químicos e biológicos para purificá-la, tornando-a adequada para consumo humano, industrial ou agrícola, removendo contaminantes como microrganismos, metais pesados, produtos químicos, sedimentos e resíduos orgânicos. A Portaria nº 888/2021 estabelece os procedimentos de controle e vigilância da qualidade da água para consumo humano no Brasil, definindo seu padrão de potabilidade e as responsabilidades dos sistemas públicos de abastecimento.

Em Jaraguá do Sul, o Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto (SAMAE) é responsável pela distribuição de água potável, operando duas estações de tratamento com capacidade combinada de 1.200 L/s, atendendo 99,8% da população urbana. Nas áreas rurais e mais afastadas, como Santo Estevão, a população ainda utiliza soluções alternativas para captação e abastecimento de água potável, como nascentes, poços rasos e poços artesianos. Nessas regiões, onde algumas estruturas públicas não possuem fontes alternativas seguras, o SAMAE mantém um sistema simplificado de filtração lenta para fornecer água potável a escolas, postos de saúde, comunidades religiosas, terminais de ônibus e outras instalações comunitárias.

Este estudo avaliou, além da locação do imóvel para continuidade do tratamento atual, alternativas como a distribuição de água por caminhão-pipa, a construção de uma rede de distribuição para levar água da ETA Sul até a Comunidade Santo Estevão e a escavação e construção de um poço. Concluiu-se que, embora a continuidade da locação do terreno seja a alternativa mais viável no momento, outras opções podem ser implementadas no futuro com análises e estudos mais aprofundados, eliminando a necessidade de locação do terreno. A distribuição de água por caminhão-pipa foi considerada inviável devido à quantidade de água consumida pela comunidade, sendo uma solução apenas para emergências.

Quanto à locação do terreno, ficou evidente que não há possibilidade de escolher outro local, dado que o sistema de tratamento atual é fixo e não pode ser transferido. Assim, não é possível realizar uma licitação competitiva ou mesmo uma dispensa de licitação, tornando a inexigibilidade a melhor alternativa legal. O estudo também identificou providências a serem adotadas na elaboração do termo de referência e no contrato de locação do imóvel, visando assegurar um contrato seguro e eficiente.

3. DA NATUREZA DO OBJETO

(x) Não se enquadra como sendo bem de luxo, conforme Decreto Estadual n.º 2.355, de 16 de dezembro de 2022.

(x) O objeto desta contratação é caracterizado como comum, com características e especificações usuais de mercado.

4. FORMA DE CONTRATAÇÃO

4.1. Será por inexigibilidade de licitação, devido à natureza do objeto da licitação.

4.2. O regime de fornecimento será parcelado.

5. PRAZO DE ENTREGA

5.1. Não se aplica.

6. DO LOCAL DE EXECUÇÃO

6.1. Terreno situado na cidade de Jaraguá do Sul, em área rural, na Localidade de Santo Estevão, fazendo fundos com as terras de Antônio Straub e entre terras de Gotlieb Leithold e ditas de Martin Schewinski. Transcrições anteriores nºs 25.928 e 24.708, Livro 3-L. cidade de Jaraguá do Sul.

7. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

Gestor:

Nome: Hericson Meneghelli
Cargo: Coordenador de ETA
Matrícula: 733
E-mail: hericsonmeneghelli@samaejs.com.br

Fiscal:

Nome: Ana Caroline Ferrari
Cargo: Supervisora de ETA
Matrícula: 770
E-mail: ana.ferrari@samaejs.com.br

Nome: Kleuber Rei Marques
Cargo: Supervisor de ETA
Matrícula: 733
E-mail: kleuber.marques@samaejs.com.br

A forma de comunicação estabelecida entre as partes se dará por e-mail, telefone, aplicativo de mensagem de texto ou ofício.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 8.1. Acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços.
- 8.2. Informar a contratada sobre as normas e procedimentos de acesso às suas instalações para a entrega dos serviços e as eventuais alterações efetuadas em tais preceitos.
- 8.3. Prestar as informações e os esclarecimentos solicitados pelo contratado, relacionados com o objeto pactuado e efetuará o pagamento nas condições, preços e prazos estabelecidos no Termo de Referência.
- 8.4. Deverá acompanhar os prazos de execução, exigindo que o contratado tome as providências necessárias para regularização da montagem e dos serviços, sob pena das sanções administrativas previstas na Lei Federal 14.133/2021 e demais cominações legais.
- 8.5. Rescindir unilateralmente o contrato nos casos previstos no art. 138 da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 8.6. Proporcionar as condições para que a vencedora possa cumprir as obrigações pactuadas.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 9.1. Indicar um preposto responsável pelo atendimento às demandas da Contratante;
- 9.2. Executar a locação do imóvel conforme as especificações constantes desse Termo de Referência, cumprindo o prazo estabelecido;
- 9.3. Permitir o acesso ao local da equipe do SAMA E ao imóvel, em qualquer tempo, e mantê-lo permanentemente informado a respeito de qualquer intercorrência;
- 9.4. Ressarcir os eventuais prejuízos causados ao Contratante e/ou a terceiros, provocados por ineficiência ou irregularidades cometidas na execução das obrigações assumidas;
- 9.5. Abster-se de veicular publicidade ou qualquer outra informação acerca das atividades objeto deste Termo de Referência, sem prévia autorização do Contratante;
- 9.6. Prestar esclarecimentos ao Contratante sobre eventuais atos ou fatos noticiados que a envolvam, independentemente de solicitação;
- 9.7. Responsabilizar-se pelo fiel cumprimento do objeto contratado, prestando todos os esclarecimentos que forem solicitados pelo Contratante, cujas reclamações se obriga a atender;
- 9.8. Qualquer dano causado ao patrimônio do Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto de Jaraguá do Sul -

Samae durante a locação do imóvel serão ressarcidos pelo prestador, salvo justificativa comprovada, que deverá responsabilizar-se pelo ônus resultante de quaisquer ações, demandas, custos diretos e indiretos, inclusive despesas decorrentes de danos ocorridos por culpa sua ou de qualquer de seus empregados e prepostos, obrigando-se por quaisquer responsabilidades decorrentes de ações judiciais movidas por terceiros que lhe venham a ser exigidas por força da Lei, ligadas ao cumprimento do Termo de Referência e da Nota de Empenho.

9.9. Cumprir todas as cláusulas contratuais constantes no Anexo I deste termo de referência, sendo este documento a prévia do contrato que será firmado.

10. PAGAMENTO

10.1. O pagamento será efetuado em até 10 (dez) dias do início do mês, sempre referindo-se ao mês anterior;

Jaraguá do Sul, SC, 26 de agosto de 2024.

Hericsen Meneghelli
Coordenador de ETA

Tuhã Schmitt do Evangelho
Diretor Técnico

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL
CONTRATO Nº []/2024

Os signatários deste instrumento, de um lado o Sr. Vilson Bahr, brasileiro, portador da cédula de identidade RG 1.263.629 SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 489.814.279/68, residente na Estrada Ribeirão Cacilda, L. Nova, Garibaldi, na cidade de Jaraguá do Sul/SC, doravante simplesmente, denominado LOCADOR, e, do outro lado, o SERVIÇO AUTÔNOMO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTO - SAMAE, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 84.438.381/0001-85, estabelecido na Rua Erwino Menegotti, 478, Água Verde, cidade de Jaraguá do Sul/SC, representado por seu Diretor Presidente Sr. Onésimo José Sell, doravante simplesmente, denominado LOCATÁRIO, tem entre si justo e acertado o presente Contrato de Locação, pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas e plenamente aceitas.

CLÁUSULA 1ª – O objeto do presente instrumento consiste na locação para fim não residencial do imóvel, de propriedade do Locador, situado nesta cidade, em área rural, no lugar Alto, conhecido como Santo Estevão, com área a ser utilizada de aproximadamente 4.140,00m², fazendo frente com terras do comprador, fundos com as terras de Antonio Straub e entre as terras de Gotlieb Leithold e ditas de Martin Schewinski; transcrições anteriores nºs 25.928 e 24.708, Livro 3-L., cidade de Jaraguá do Sul/SC, mediante Dispensa de Licitação nº 126/2016, nos termos do artigo 24 inciso X da Lei nº 8.666./1993, assim identificados: Matrícula TI 36.110: Área do imóvel a ser utilizada: 2.614,00m. O objeto tem como origem a Dispensa de Licitação nº 126/2016.

Parágrafo 1º - A finalidade da locação destina-se, exclusivamente, para manter Estação de Tratamento de Água na localidade de Santo Estevão, Jaraguá do Sul – SC, com tratamento simplificado, do tipo filtração lenta, para distribuição de água potável.

Parágrafo 2º - O prazo de vigência deste contrato será de 12 (doze) meses, iniciando-se na data da assinatura, inclusive, com possibilidade de prorrogação a critério e necessidade das partes.

Parágrafo 3º - Findo tal prazo, o Locatário se compromete a restituir o imóvel completamente livre e desocupado de pessoas e/ou coisas, em perfeito estado de conservação e limpeza.

CLÁUSULA 2ª – O valor mensal do aluguel ajusta-se na quantia bruta de R\$ 2.850,00 (dois mil, oitocentos e cinquenta reais).

Parágrafo 1º - O valor do aluguel será pago ao Locador, até o dia 10 (dez) de cada mês vencido, ou dia útil subsequente ao mês vencido, iniciando-se o pagamento, portanto, a partir de 10/08/2024, sob a forma de depósito, no Banco Caixa Econômica Federal, Agência 3077, Conta Corrente 00004293-1.

Parágrafo 2º - Se por algum motivo o Locador optar por mudança na forma de pagamento exposta, no parágrafo anterior, o Locatário procederá da forma que lhe for solicitada mediante notificação escrita.

Parágrafo 3º - O valor do aluguel e demais encargos da locação, não pagos dentro dos seus respectivos vencimentos, terão um acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o total do débito, a título de multa, além dos juros de mora e correções previstas em lei.

CLÁUSULA 3ª – É de responsabilidade do Locador o pagamento pelo IPTU (imposto sobre a propriedade territorial urbana) e/ou ITR (Imposto sobre Propriedade Territorial Rural), coleta de lixo, energia elétrica e iluminação pública, gás e quaisquer outras despesas que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, proporcionalmente no uso e durante o período contratual.

Parágrafo 1º - Permanece sob a responsabilidade do Locador o pagamento de eventuais tributos excepcionais incidentes sobre os imóveis, como contribuições de melhoria, e demais hipóteses de retenção legal a serem efetivadas pela fonte pagadora (Locatário).

CLÁUSULA 4ª – É expressamente vedado ao Locatário, sublocar o imóvel no todo ou em partes, cedê-lo a terceiros, seja a título gratuito ou oneroso, transferir o contrato ou dar destinação diversa do uso e finalidade previstos, sem prévia anuência por escrito do Locador.

CLÁUSULA 5ª – O imóvel objeto do presente contrato está sendo entregue ao Locatário na forma em que se encontram registrados nas fotografias anexas, devendo ser restituídos em idênticas condições, quando de sua desocupação ao Locador.

CLÁUSULA 6ª – O Locatário poderá efetuar reformas e modificações, sem alterar a estrutura dos projetos originais do imóvel, salvo autorização e condições escritas expressadas pelo Locador.

Parágrafo 1º - As demais despesas ou benfeitorias, desde que não necessárias, efetivadas na reforma e alteração do imóvel para adequar-se à atividade a ser desenvolvida pelo Locatário, como ampliação de pontos de fornecimento de água ou eletricidade internas ou externas, não serão ressarcidas pelo Locador, bem como, aquelas que não se adequem ao projeto original dos imóveis deverão ser desfeitas quando da entrega do imóvel, por se tratar de uso e de aplicação exclusivos para as atividades do Locatário.

CLÁUSULA 7ª – O imóvel objeto deste contrato destina-se, especificamente, a manter Estação de Tratamento de Água na localidade de Santo Estevão, Jaraguá do Sul – SC, com tratamento simplificado, do tipo filtração lenta, para distribuição de água potável à escola Isolada Santo Estevão e ao Posto de saúde da região.

Parágrafo 1º - Expressa o Locatário inteira ciência das implicações de uso do imóvel e de sua atividade, face às respectivas leis municipais, não sendo o Locador responsável pela superveniência de exigências por parte de qualquer Órgão Público nessa utilização.

CLÁUSULA 8ª – Obriga-se o Locatário a satisfazer as exigências dos poderes públicos vigentes, ou que futuramente venham a ser exigidos sobre a forma de utilização dos imóveis, desde que não frustrem a atividade desenvolvida no local, sendo que eventual proibição para utilização dos espaços contratados decorrerá em hipótese de rescisão contratual, sem ônus para o Locatário.

CLÁUSULA 9ª – Somente com a prévia autorização formal do Locador poderão ser realizadas obras de melhorias e/ou reformas necessárias no imóvel locado. As quais, deverão ser descontadas do aluguel ajustado, conforme documento específico a ser assinado pelas partes. Mesmo quando concedida tal autorização, deverá haver um responsável técnico (legalmente habilitado), pelas obras a serem executadas.

Parágrafo 1º - Quaisquer benfeitorias, modificações, acréscimos de áreas e ambientes, porventura executados no imóvel nos termos estabelecidos no caput da presente cláusula, são de inteira e exclusiva responsabilidade do Locatário perante todos os órgãos públicos dos quais dependerem de licença e autorização para execução de tais obras.

Parágrafo 2º - Se, por ocasião da entrega do imóvel, este apresentar com irregularidades e/ou danos de responsabilidade do Locatário, este deverá proceder ao reparo do dano apontado. Para os devidos fins deste parágrafo, fica estabelecido o momento da entrega das chaves, como ato inequívoco de vistoria do imóvel pelo Locador, para constatar o seu estado e comunicar imediatamente a necessidade de eventuais reparos, sob pena de considerar-se em perfeito estado e finda qualquer responsabilidade ulterior.

CLÁUSULA 10ª – A parte que infringir qualquer das cláusulas deste contrato, ficará sujeito ao pagamento de multa contratual, que importará no valor correspondente a 03 (três) aluguéis, vigentes na ocasião da infração, independentemente de qualquer formalidade. A multa ora fixada será paga proporcionalmente ao tempo faltante da locação conforme artigo 4º da Lei do Inquilinato (nº 8.245/91) ressalvando a parte inocente de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, se lhe convier, tudo independente de qualquer interpelação, avisos ou notificação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA 11ª – Por tratar-se o Locatário de Entidade Pública, Autarquia Municipal, registra-se não ter sido exigida garantia para cumprimento do contrato.

CLÁUSULA 12ª - Tudo o que for devido em razão deste contrato, será cobrado em processo executivo ou ação própria no foro da situação dos imóveis, com renúncia de qualquer outro por mais privilegio que seja, correndo por conta da parte vencida, além do principal e da multa estipulada na cláusula 10ª (décima), todas as despesas judiciais e extrajudiciais, mais 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios.

CLÁUSULA 13ª – O Locatário desde já faculta o Locador, por si ou por seus prepostos, a vistoriar o imóvel locado, em dias e horários previamente estabelecidos, bem como a exhibi-lo a eventuais interessados no caso de pretender vendê-lo, respeitado o direito de preferência previsto em lei. Para a hipótese de venda do imóvel ainda que parcial, deverá o futuro proprietário respeitar integralmente o presente contrato de locação tal como ele está redigido, comprometendo-se o Locador nesse sentido.

CLÁUSULA 14ª - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficarão as partes desobrigadas das penalidades inerentes à consequente rescisão.

CLÁUSULA 15ª – O Locatário deverá manifestar por escrito, com 60 (sessenta) dias de antecedência seu desejo de permanecer no imóvel, motivo pelo qual, estando de acordo Locador e Locatário, deverão firmar um novo contrato de locação, ou um termo aditivo para prorrogação do prazo, mediante a aplicação dos índices de correção monetária adotados pelo mercado de locação imobiliária, sem os quais o presente contrato será considerando findo em uma ano após a assinatura do contrato, devendo deixar o imóvel na data aprazada, sob pena de ação judicial de despejo.

CLÁUSULA 16ª - O presente contrato obriga as partes contratantes, bem como seus herdeiros, meeiros e sucessores.

CLÁUSULA 17ª - O Locatário declara, neste ato, ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significa nem representa quitação de outras obrigações estipuladas no presente instrumento, deixadas de cobrar nas épocas certas, principalmente os encargos fixados neste contrato.

CLÁUSULA 18ª - Se o Locador admitir em benefício do Locatário, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste contrato, nem dará ensejo a novação do Contrato, pois, se constituirá em ato de mera liberdade do Locador.

CLÁUSULA 19ª - Tudo o que for devido em razão de ressarcimento de danos causados em função deste contrato, será cobrado em processo executivo ou ação própria no foro da situação do imóvel, ou seja, na Comarca do município de Jaraguá do Sul/SC, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida, além do principal e da multa estipulada na cláusula 10ª (décima), todas as despesas judiciais e extrajudiciais, mais 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas para que produza seus efeitos legais.

Jaraguá do Sul, *[data da assinatura do contrato]*.

VILSON BAHR
Locador

SERVIÇO AUTÔNOMO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTO - SAMA E
Onésimo José Sell (Diretor Presidente)
Locatário

Testemunha
Nome: Tuhã Schmitt do Evangelho
Diretor Técnico

Testemunha
Nome: Hericson Meneghelli
Coordenador de ETA