

PROCESSO LICITATÓRIO Nº.024/2026
INEXIGIBILIDADE Nº.005/2026
TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO: Locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE, incluindo os setores administrativos e o atendimento ao público, cuja escolha decorre da inviabilidade de competição em razão das características específicas de localização, estrutura física e adequação funcional às necessidades da Administração, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

1. JUSTIFICATIVAS

1.1. A presente contratação justifica-se pela necessidade de continuidade das atividades administrativas e do atendimento prestado à população pelo SAAE, considerando o encerramento do contrato de locação atualmente vigente da sede administrativa da Autarquia, previsto para o dia 30/06/2026.

1.2. O contrato atualmente em vigor não poderá ser prorrogado, em razão do esgotamento do prazo máximo de vigência admitido, tornando indispensável a adoção de medidas administrativas para a formalização de nova locação de imóvel apto a atender às necessidades institucionais do SAAE.

1.3. A sede administrativa concentra os setores responsáveis pela gestão administrativa, operacional e financeira da Autarquia, além do atendimento direto aos usuários dos serviços públicos prestados, sendo imprescindível a manutenção de espaço físico adequado para a continuidade regular das atividades institucionais.

1.4. Após a realização do Chamamento Público nº 001/2026, destinado à prospecção de imóveis disponíveis no mercado imobiliário local, foi identificado e selecionado o imóvel que melhor atende às necessidades da Administração, considerando critérios técnicos de localização, infraestrutura, funcionalidade e adequação às atividades desenvolvidas pelo SAAE.

1.5. O imóvel selecionado apresenta condições estruturais e operacionais mais adequadas ao funcionamento da sede administrativa, proporcionando melhor organização dos setores, maior

eficiência no atendimento ao público, adequação dos ambientes de trabalho e melhoria da infraestrutura administrativa em relação ao imóvel atualmente utilizado.

1.6. A contratação por inexigibilidade encontra fundamento na inviabilidade de competição na fase de contratação, uma vez que, embora tenha havido chamamento público para ampla prospecção de imóveis, restou demonstrado que somente um imóvel selecionado atende de forma mais adequada e eficiente às necessidades específicas da Administração, caracterizando sua singularidade para o atendimento do interesse público.

1.7. A solução adotada assegura a continuidade dos serviços públicos prestados pelo SAAE, além de promover melhores condições de trabalho aos servidores, maior eficiência administrativa e otimização da estrutura organizacional, em observância aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e supremacia do interesse público.

1.8. JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA ESCOLHA DO IMÓVEL

1.8.1. A escolha do imóvel objeto da presente contratação decorre do resultado obtido no Chamamento Público nº 001/2026, instaurado com a finalidade de identificar imóvel apto a atender às necessidades da sede administrativa do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE de Carmo de Minas/MG.

1.8.2. Após a conclusão do chamamento, foi realizada vistoria técnica por profissional habilitado na área de Engenharia Civil, conforme Laudo de Vistoria emitido em 30 de junho de 2026, o qual passou a integrar a instrução processual da presente contratação.

1.8.3. De acordo com o referido laudo, o imóvel localizado na Rua Cel. Antônio Ribeiro, nº 186, Centro, Carmo de Minas/MG, atende aos principais requisitos estabelecidos no Termo de Referência do Chamamento Público nº 001/2026, destacando-se a existência de 06 (seis) salas destinadas aos setores administrativos, 02 (dois) banheiros, cozinha equipada, área de serviço com tanque, garagem com capacidade compatível com a necessidade da Autarquia e localização privilegiada na região central do município, proporcionando facilidade de acesso aos usuários dos serviços públicos prestados pelo SAAE. Também foi constatada a possibilidade de adaptação para atendimento às condições de acessibilidade, em conformidade com as necessidades da Administração.

1.8.4. Durante a vistoria foram identificadas algumas necessidades de manutenção decorrentes do tempo de utilização do imóvel, tais como desgastes de pintura, infiltrações localizadas em ambientes externos, substituição de vidro trincado, ajustes em portas, recomposição pontual de revestimentos de piso e instalação de medidas de prevenção e combate a incêndio. Contudo, o laudo técnico concluiu que tais intervenções possuem caráter corretivo e de manutenção, não sendo constatados indícios aparentes de comprometimento estrutural da edificação que impeçam ou restrinjam sua utilização para a finalidade pretendida.

1.8.5. As condições verificadas demonstram que o imóvel apresenta características compatíveis com as necessidades operacionais, administrativas e funcionais do SAAE, superando as limitações existentes na atual sede administrativa, especialmente quanto à disponibilidade de ambientes para acomodação dos setores internos, melhor organização dos espaços de trabalho e atendimento ao público.

1.8.6. Dessa forma, considerando os resultados obtidos no Chamamento Público nº 001/2026, a análise documental realizada, o laudo técnico de engenharia e a compatibilidade do imóvel com os requisitos previamente estabelecidos pela Administração, conclui-se que sua escolha mostra-se tecnicamente justificada e atende ao interesse público, constituindo fundamento para a contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

2. DO QUANTITATIVO, ESPECIFICAÇÕES E PREÇOS

2.1. Do Quantitativo Estimado

2.1.1. Durante a instrução do processo administrativo e após a conclusão do Chamamento Público nº 001/2026, foi realizada negociação com o proprietário do imóvel selecionado, visando à obtenção de condições mais vantajosas para a Administração. Em decorrência dessa negociação exposta no Estudo Técnico Preliminar do presente processo, o valor mensal que será pago pela Autarquia é de **R\$ 2.150,00 (dois mil cento e cinquenta reais)** mensais.

LOTE	CÓD. SISTEMA	DESCRIÇÃO	UND.	QUANT.	VALOR UNIT. MENSAL	VALOR TOTAL ANUAL
-------------	---------------------	------------------	-------------	---------------	---------------------------	--------------------------

001	<p>Locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE, incluindo os setores administrativos e o atendimento ao público, cuja escolha decorre da inviabilidade de competição em razão das características específicas de localização, estrutura física e adequação funcional às necessidades da Administração, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.</p>	MENSAL	12	R\$2.150,00	R\$25.800,00
VALOR TOTAL:				R\$25.800,00	

2.2. A presente demanda refere-se à futura locação de 01 (um) imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE, incluindo os setores administrativos e o atendimento ao público.

2.3. O imóvel deverá atender às especificações mínimas definidas no Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência e demais documentos que compõem o processo administrativo, especialmente quanto à metragem, divisão dos ambientes, infraestrutura elétrica, acessibilidade, localização e condições estruturais necessárias ao adequado funcionamento da Autarquia.

2.4. Especificações e preços:

2.4.1. A proposta deverá ser apresentada contendo o valor mensal pretendido para futura locação do imóvel, expresso em moeda corrente nacional, considerando todas as despesas, tributos, encargos e demais custos incidentes sobre a disponibilização do imóvel.

2.4.2. O custo mensal da contratação é de **R\$2.150,00 (dois mil, cento e cinquenta reais) mensais.**

2.4.3. O valor total da contratação é de **R\$25.800,00 (vinte e cinco mil e oitocentos reais)**, correspondente ao valor mensal de referência multiplicado pelo período estimado de 12 (doze)

meses.

2.4.4. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da data de assinatura do contrato, prorrogável por iguais períodos em até 10 (dez) anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

2.4.5. O endereço do imóvel a ser locado é na Rua Coronel Antônio Ribeiro, nº.186, Centro, Carmo de Minas-MG, CEP 37.472-000.

2.4.6. O imóvel objeto da presente contratação pertence aos proprietários Sr(a).Ana Helena Carneiro Junqueira inscrito(a) no CPF Nº.935.383.246-20, viúva e residente na Rua Cel. Antônio Ribeiro, nº.196, Centro, Carmo de Minas-MG, Sr(a).Eliane Carneiro Junqueira inscrito(a) no CPF Nº.452.072.836-34, casada e residente na Rua Capitão Antônio José, nº.160, Centro, Carmo de Minas-MG, Sr(a).Gláucia Maria Junqueira Reis inscrito(a) no CPF Nº.544.390.946-00, casada e residente na Rua Capitão Antônio José, Centro, Carmo de Minas-MG, Sr.Glauber José Carneiro Junqueira inscrito(a) no CPF Nº.705.769.046-00, casado e residente na Rua Cel. Antônio Ribeiro, nº.186, Centro, Carmo de Minas-MG, Sr.Rafael Junqueira De Campos inscrito(a) no CPF Nº.409.935.178-54, solteiro e residente na Rua Pedro Alexandrino Rufino, nº.89, Bairro Bauxita, Ouro Preto-MG e Sr(a).Juliana Junqueira De Campos inscrito(a) no CPF Nº.410.034.508-90, solteira e residente na Rua Afonso Celso, nº.1102, Apto 121, bloco Bairro Vila Mariana, São Paulo-SP, conforme documentação comprobatória constante nos autos do processo administrativo.

2.4.7. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada pelo(a) Gerente de Serviços Administrativo e/ou servidor designado, devendo a CONTRATADA fornecer todas as informações solicitadas no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis após o recebimento da solicitação.

2.4.8. O item em questão é uma locação contínua (contrato de cessão de imóvel).

2.4.9. A locação do imóvel possui caráter contínuo, considerando a necessidade permanente de manutenção de espaço físico adequado para funcionamento da sede administrativa do SAAE e atendimento à população.

2.4.10. O imóvel apresentado deverá possuir, no mínimo, as seguintes características e condições:

2.4.10.1. Imóvel urbano em condições adequadas de uso, conservação e funcionamento, apto a atender às necessidades administrativas e operacionais do SAAE;

2.4.10.2. Estrutura física compatível com as especificações mínimas estabelecidas no processo administrativo e neste Termo de Referência;

2.4.10.3. Infraestrutura elétrica e hidráulica em condições adequadas de funcionamento e segurança;

2.4.10.4. Quantidade suficiente de pontos elétricos ou viabilidade técnica para instalação e adequação da rede elétrica, de forma a suportar os equipamentos utilizados pela Autarquia sem ocasionar sobrecarga elétrica;

2.4.10.5. Disponibilização de, no mínimo, 01(uma) tomada alta em cada sala para utilização de aparelhos de ar-condicionado, ventiladores ou televisores suspensos;

2.4.10.6. Permissão para instalação de divisórias internas, aparelhos de ar-condicionado, sistema de monitoramento por câmeras, internet, persianas, cortinas e demais equipamentos necessários ao funcionamento administrativo do SAAE;

2.4.10.7. Imóvel com condições adequadas de acessibilidade, segurança e utilização;

2.4.10.8. Área destinada à lavanderia ou área de serviço contendo tanque, torneira e espaço adequado para higienização dos materiais de limpeza;

2.4.10.9. Armário, prateleira ou autorização para instalação de estrutura destinada ao armazenamento de produtos de limpeza;

2.4.10.10. Vaga coberta para estacionamento de veículo oficial e espaço para estacionamento de motocicletas utilizadas pela Autarquia;

2.4.10.11. Entrega do imóvel livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos que possam

comprometer sua futura utilização pela Administração;

2.4.10.12. Manutenção das condições estruturais do imóvel durante toda a eventual vigência contratual, conforme responsabilidades previstas na legislação aplicável e no futuro contrato administrativo;

2.4.10.13. Documentação do imóvel regularizada perante os órgãos competentes, incluindo comprovação da propriedade, posse legítima ou outro instrumento que demonstre a disponibilidade legal do imóvel para futura locação.

3. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

3.1. São obrigações do Contratante (locatário do imóvel):

3.1.1. Efetuar a formalização da contratação por meio do instrumento contratual competente, após a devida instrução processual e emissão dos pareceres técnicos e jurídicos cabíveis;

3.1.2. Realizar o pagamento do aluguel nas condições, prazos e valores estabelecidos no presente Termo de Referência e no contrato;

3.1.3. Fiscalizar a execução contratual, por meio de servidor formalmente designado, acompanhando o cumprimento das obrigações assumidas pelo locador;

3.1.4. Comunicar ao Contratado qualquer irregularidade identificada no imóvel, solicitando as providências necessárias à sua correção, quando cabível;

3.1.5. Zelar pela adequada utilização do imóvel, utilizando-o exclusivamente para fins administrativos da sede do SAAE;

3.1.6. Realizar vistorias periódicas no imóvel, quando necessário, para verificação das condições de conservação e uso;

3.1.7. Promover a adequação interna do imóvel, quando necessário, para instalação de mobiliário, equipamentos e demais estruturas administrativas;

3.1.8. Responsabilizar-se pela devolução do imóvel ao final da locação nas condições previstas contratualmente, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal;

3.1.9. Garantir o cumprimento das normas internas e legais aplicáveis à utilização de imóveis públicos locados.

3.1.10. Ser integralmente responsável pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, bem como pelas despesas de consumo de água e energia elétrica vinculadas ao imóvel durante toda a vigência contratual. O inadimplemento de quaisquer dessas obrigações será de exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

4. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

4.1. Constituem obrigações da Contratada:

4.1.1. Apresentar toda a documentação exigida para a formalização da contratação, incluindo comprovação de propriedade ou posse legítima do imóvel;

4.1.2. Garantir a veracidade, integridade e atualização das informações relativas ao imóvel objeto da locação;

4.1.3. Disponibilizar o imóvel em condições adequadas de uso, compatíveis com a destinação administrativa pretendida pelo SAAE;

4.1.4. Permitir a realização de vistorias técnicas pelo SAAE, antes da assinatura do contrato e, quando necessário, durante sua vigência;

4.1.5. Facultar o acesso de servidor(es) designado(s) pela Administração para verificação das condições estruturais, elétricas, hidráulicas e de infraestrutura do imóvel;

4.1.6. Manter o imóvel em condições adequadas de conservação, habitabilidade e uso durante toda a vigência contratual;

4.1.7. Informar previamente à Administração qualquer alteração estrutural, restrição ou condição que possa impactar o uso do imóvel;

4.1.8. Responsabilizar-se por eventuais vícios ou problemas estruturais anteriores à contratação, quando comprovados;

4.1.9. Permitir a execução de adequações internas pelo Contratante, quando necessárias ao funcionamento da sede administrativa;

4.1.10. Prestar todos os esclarecimentos e fornecer documentos complementares solicitados pela Administração durante a execução contratual;

4.1.11. Garantir a disponibilidade do imóvel durante toda a vigência do contrato, conforme pactuado.

4.2. A contratação do imóvel por inexigibilidade não gera, por si só, obrigação de prorrogação automática, tampouco impede a rescisão contratual nas hipóteses previstas em lei e no instrumento contratual, sendo regida pelos princípios da supremacia do interesse público e da continuidade do serviço público.

5. REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS PARA O IMÓVEL

5.1. O objeto deste Termo de Referência consiste na locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do SAAE, incluindo os setores administrativos e o atendimento ao público, cuja escolha decorre da inviabilidade de competição em razão das características específicas de localização, estrutura física e adequação funcional às necessidades da Administração, nos termos do art.74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

5.2. O imóvel deverá possuir, no mínimo, estrutura física e características compatíveis com as necessidades operacionais e administrativas da Autarquia, garantindo condições adequadas de funcionamento dos setores internos e realização dos atendimentos à população.

5.3. Como requisitos mínimos da contratação, o imóvel deverá contemplar:

5.3.1. Área construída aproximadamente 145 m² ou mais;

5.3.2. No mínimo 04 (quatro) salas/estações de trabalho destinadas aos setores administrativos, devendo o imóvel permitir a instalação de divisórias internas para remanejamento e adequação dos espaços conforme as necessidades administrativas e operacionais da Autarquia;

5.3.3. Espaço destinado ao atendimento ao público;

5.3.4. 02 (dois) banheiros internos, sendo masculino e feminino;

5.3.5. Espaço interno destinado à área de café/cozinha, contendo pia ou lavatório e instalação elétrica adequada;

5.3.6. Espaço destinado à lavanderia ou área de serviço, contendo tanque, torneira e

condições adequadas para higienização de panos, baldes e demais materiais utilizados na limpeza da sede administrativa, devendo possuir armário, prateleira ou espaço apropriado para armazenamento dos produtos de limpeza utilizados pela Autarquia; caso o imóvel não disponha dessas estruturas, deverá ser permitida a instalação pela Administração;

5.3.7. Vaga coberta para estacionamento comportando, no mínimo, 1 veículo sedan médio e 2 motocicletas da Autarquia;

5.3.8. Infraestrutura elétrica e hidráulica em condições adequadas de funcionamento;

5.3.9. Infraestrutura elétrica compatível com as necessidades administrativas da Autarquia, devendo cada estação de trabalho possuir entre 03 (três) e 05 (cinco) tomadas de uso geral, visando evitar a utilização excessiva de extensões e filtros de linha;

5.3.10. Nas salas de reunião, deverá existir, no mínimo, 01 (um) ponto de tomada a cada 02 (dois) metros lineares de parede;

5.3.11. Cada sala deverá possuir, no mínimo, 01 (uma) tomada alta destinada à utilização de ventiladores, aparelhos de ar-condicionado ou televisores suspensos;

5.3.12. Caso o imóvel não possua quantidade suficiente de tomadas instaladas, deverá apresentar viabilidade técnica para adequação da infraestrutura elétrica, permitindo a instalação de novos pontos elétricos compatíveis com a carga dos equipamentos atualmente utilizados pelo SAAE, de forma a evitar sobrecarga de corrente elétrica e garantir segurança no funcionamento das instalações;

5.3.13. Condições adequadas para instalação de internet, equipamentos de informática, televisores e demais sistemas necessários ao funcionamento administrativo;

5.3.14. Autorização para instalação de aparelho de ar-condicionado e ventiladores;

5.3.15. Autorização para instalação de sistema de câmeras de monitoramento;

5.3.16. Autorização para instalação de cortinas ou persianas nas áreas envidraçadas;

- 5.3.17. Autorização para instalação de divisórias internas entre os ambientes de trabalho;
- 5.3.18. Estrutura adequada para instalação de sistema de exaustão na área destinada à copa/cozinha, **caso necessário**;
- 5.3.19. Condições satisfatórias de segurança, conservação e utilização;
- 5.3.20. Localização em área urbana de fácil acesso à população e aos servidores;
- 5.3.21. Condições de acessibilidade, incluindo acesso adequado para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- 5.3.22. Disponibilidade de infraestrutura urbana compatível com as necessidades da Administração.
- 5.4. A exigência mínima de 04 (quatro) estações de trabalho/salas administrativas decorre da necessidade de melhor organização interna dos setores do SAAE, considerando que o imóvel atualmente utilizado pela Autarquia não possui divisão adequada entre os ambientes administrativos, ocasionando limitações relacionadas à privacidade, organização dos trabalhos e separação funcional dos setores.
- 5.5. O imóvel deve possuir ventilação, telhado sem vazamentos e infraestrutura adequada, sem infiltrações, assegurar as mínimas condições necessárias para a alocação de imóveis e a operação eficiente dos servidores, este projeto visa criar um ambiente de trabalho propício e ergonomicamente planejado. Isso não só otimiza o desempenho dos profissionais envolvidos mas também reflete diretamente na qualidade do serviço prestado, facilitando a implementação de práticas inovadoras e eficazes.
- 5.6. Assim, busca-se imóvel que proporcione melhores condições estruturais para acomodação dos servidores, organização administrativa e desenvolvimento das atividades institucionais do SAAE.
- 6. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO**
- 6.1. Forma e critérios de seleção do fornecedor**

6.1.1. A seleção do imóvel e de seu respectivo proprietário foi precedida do Chamamento Público nº 001/2026, promovido pelo SAAE de Carmo de Minas, cujo objetivo foi a prospecção de imóveis disponíveis no mercado local para futura locação destinada à instalação e funcionamento da sede administrativa da Autarquia.

6.1.2. Os critérios de avaliação e seleção foram previamente definidos no referido Chamamento Público, contemplando aspectos relacionados à localização, área disponível, condições estruturais, acessibilidade, estado de conservação, adequação às necessidades dos setores administrativos e de atendimento ao público, regularidade documental e compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado.

6.1.3. Com base nos critérios estabelecidos e nos documentos apresentados pelos interessados, foi realizada a análise das propostas recebidas, sendo identificado o imóvel que melhor atende ao interesse público e às necessidades operacionais do SAAE, servindo o resultado do Chamamento Público como fundamento para a presente contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

6.2. Forma de fornecimento

6.2.1. O objeto será fornecido mediante disponibilização do imóvel selecionado para uso exclusivo do SAAE de Carmo de Minas, destinado à instalação e funcionamento de sua sede administrativa, incluindo os setores administrativos e o atendimento ao público, durante toda a vigência contratual.

6.2.2. O imóvel deverá ser entregue e mantido em condições adequadas de utilização, observadas as disposições contratuais, as condições apresentadas na proposta e a legislação aplicável.

7. DA DOCUMENTAÇÃO

7.1.1. A CONTRATADA deverá apresentar a seguinte documentação e comprovações de regularidade, com seu respectivo CNPJ e dentro da validade, encaminhadas através do email compras1saaecarmodeminas@gmail.com ou presencialmente na sede administrativa da Autarquia.

7.1.2. Comprovante de propriedade do imóvel (matrícula atualizada, escritura, contrato de compra e venda ou outro documento hábil);

7.1.3. Certidão Negativa de Ônus Reais e Ações Reipersecutórias: Confirma que o imóvel

não está envolvido em disputas judiciais;

7.1.4. Carnê de IPTU e Taxas do Imóvel: Comprovante do IPTU do ano vigente e a certidão de débitos municipais para garantir que não há dívidas vinculadas ao endereço;

7.1.5. O LOCADOR deverá apresentar **Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB)**, no prazo máximo de 04 (quatro) meses após a assinatura do contrato.

7.1.6. Contas de Consumo (Água, Luz e Gás): As contas dos últimos meses devem estar quitadas para evitar corte de serviços após a sua mudança;

7.1.7. Documento de identificação do proprietário (RG e CPF);

7.1.8. Comprovante de endereço do proprietário;

7.1.9. Proposta contendo o valor mensal pretendido;

7.1.10. Poderá ser solicitado **fotografias e planta baixa ou croqui** do imóvel.

7.1.11. Certidão Negativa de Débito ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, Caixa Econômica Federal – FGTS.

7.1.12. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

7.1.13. Certidão Negativa de Débito da Fazenda Federal;

7.1.14. Certidão Negativa de Débito Estadual/Distrital;

7.1.15. Certidão Negativa de Débito Municipal de seu domicílio ou sede;

7.1.16. No caso de Sociedade Anônima, Cooperativa ou Associação Civil: Estatuto da empresa, com suas alterações, acompanhado da Ata de Eleição dos atuais Diretores;

7.1.17. Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica, emitida pelo Tribunal de Contas da União – TCU, disponível no endereço eletrônico <https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br>, devendo constar como resultado da consulta a inexistência de registros impeditivos para contratação com a Administração Pública ("Nada Consta").**(em caso de CNPJ)**

7.1.18. Certidão Negativa de correccional (e-PAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM).

7.1.19. Declaração de Ausência de Parentesco - Anexo I.

7.1.20. Declaração de aceite/concordo com termos desse termo de referência - Anexo II.

7.1.21. Declaração de pleno atendimento aos requisitos de habilitação - Anexo III.

7.1.22. Declaração de inexistência de fato impeditivo à habilitação - Anexo IV.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

8.1. O pagamento ocorrerá, exclusivamente, através de boleto bancário, chave PIX e/ou Transferência Bancária para a Caixa Econômica Federal (CEF) no prazo de até o quinto dia útil do mês subsequente ao de utilização do imóvel.

8.2. A Contratada é responsável pelos pagamentos de quaisquer tributos, sejam eles sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais ou de qualquer outra natureza resultantes da execução do contrato.

8.3. A CONTRATANTE solicitará à CONTRATADA, na hipótese de glosas e/ou incorreções de valores, a correspondente retificação objetivando a emissão o requerimento.

8.4. Liquidação

8.4.1. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

8.4.2. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

8.4.3. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

8.4.4. o prazo de validade;

8.4.5. a data da emissão;

8.4.6. os dados do contrato e do LOCATÁRIO;

8.4.7. o período respectivo de execução do contrato;

8.4.8. o valor a pagar;

8.4.9. e eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

8.5. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao **CONTRATANTE**;

8.6. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art.68 da

Lei nº 14.133, de 2021.

8.7. A Administração deverá realizar a consulta para:

- a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas;
- b) identificar possível razão que impeça a contratação no âmbito do órgão ou entidade, tais como a proibição de contratar com a Administração ou com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº.3, DE 26 DE ABRIL DE 2018).

8.8. Constatando-se, a situação de irregularidade do CONTRATADO, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do CONTRATANTE.

8.9. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o CONTRATANTE deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do CONTRATADO, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

8.10. Persistindo a irregularidade, o CONTRATANTE deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

8.11. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o CONTRATADO não regularize sua situação.

9. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos descrita abaixo:

9.1.1. Conta 18 - 3.3.90.36.00.3.01.00.17.122.0002.2.0070 - 1.753.000 - ADMINISTRAÇÃO MAIS EFICIENTE.

10. FISCALIZAÇÃO

10.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº.14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

10.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

10.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

10.4. Os fiscais do contrato serão o(a) Gerente de Serviços Administrativo e/ou pessoa designada pela diretoria.

10.5. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

10.6. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

10.7. O **CONTRATADO** será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art.119).

10.8. O **CONTRATADO** será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo **CONTRATANTE** (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

10.9. As comunicações entre o órgão ou entidade e o **CONTRATADO** devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).

10.9.1. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, §3º).

10.10. Nos termos do item 1, do Anexo VIII - A da Instrução Normativa SEGES/MP nº 05,

de 2017, será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que o **CONTRATADO**:

10.10.1. não produziu os resultados acordados;

10.10.2. deixou de executar as atividades contratadas, ou não as executou com a qualidade mínima exigida;

10.10.3. deixou de utilizar os materiais e recursos humanos exigidos para a execução do contrato, ou utilizou-os com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

10.10.4. O pagamento do referido aluguel somente será realizado se o proprietário não possuir dívidas com o SAAE Carmo de Minas – MG.

11. GESTOR DO CONTRATO

11.1. O Diretor Executivo do SAAE coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

11.2. O gestor do contrato (Diretor Executivo) acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº.11.246, de 2022, art. 21, II).

11.3. O gestor do contrato/ata acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº.11.246, de 2022, art. 21, III).

11.4. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº.11.246, de 2022, art. 21, VIII).

11.5. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo

administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº.11.246, de 2022, art. 21, X).

11.6. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

11.7. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contrato para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

12. DO REAJUSTAMENTO DE PREÇO

12.1. Após período de 12 (doze) meses, o valor do aluguel, em caso de renovação do contrato, poderá ser reajustado, mediante aditivo, com base na aplicação no INPC (Índice de preços ao consumidor), ou outro índice setorial que venha a substituí-lo.

13. DA AMPLIAÇÃO E /OU REDUÇÃO

13.1. A presente contratação poderá sofrer acréscimos ou supressões quantitativas, nos termos do art. 125 da Lei nº 14.133/2021, mediante justificativa formal da Administração Pública e observados os limites legais aplicáveis.

13.2. As alterações contratuais de que trata este item somente poderão ser realizadas quando devidamente fundamentadas no interesse público, na necessidade superveniente da Administração ou na adequação técnica do objeto contratado.

13.3. As eventuais ampliações ou reduções não poderão descaracterizar o objeto originalmente contratado, devendo manter-se a sua natureza e finalidade, especialmente quanto à destinação do imóvel para instalação da sede administrativa do SAAE.

13.4. Na hipótese de ampliação ou redução do escopo de utilização do imóvel, as condições econômicas do contrato poderão ser revisadas, desde que comprovado o impacto financeiro e respeitado o equilíbrio econômico - financeiro inicial.

14. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Comete infração administrativa, nos termos do art.155 da Lei nº 14.133/2021, o **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO** que:

- 14.1.1. Der causa à inexecução parcial do contrato;
- 14.1.2. Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- 14.1.3. Ter causa à inexecução total do contrato;
- 14.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida;
- 14.1.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- 14.1.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- 14.1.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto contratual sem motivo justificado;
- 14.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida ou prestar declaração falsa durante a inexigibilidade ou a execução do contrato;
- 14.1.9. Fraudar a inexigibilidade ou praticar ato fraudulento na execução do contrato.
- 14.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 14.1.11. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores/prestadores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.
- 14.1.12. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da inexigibilidade;
- 14.1.13. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 14.1.14. O **PROPONENTE** e o **CONTRATADO** que cometer qualquer das infrações discriminadas no subitem anterior ficarão sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

- I. Advertência pela falta do subitem 14.1.1. desta contratação direta, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- II. Impedimento de licitar e contratar com o Município prazo máximo de 03 (três) anos, nos casos dos subitens 14.1.2 a 14.1.7, quando não se justificar a imposição de

penalidade mais grave;

III. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos, nos casos dos subitens 14.1.8 a 14.1.13, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave.

14.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

14.2.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

14.2.2. As peculiaridades do caso concreto;

14.2.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

14.2.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

14.2.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

14.2.6. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

14.2.7. A aplicação das sanções, em hipótese alguma, exime a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

14.2.8. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

14.2.9. Havendo indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (Lei Anticorrupção) como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente para apuração da conduta típica em questão.

14.2.10. Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido Processo Administrativo, que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/prestador, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

15. DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. A contratação será formalizada por meio de Contrato de locação, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021, bem como as demais normas aplicáveis à espécie.

15.2. A assinatura do contrato ficará condicionada à comprovação da regularidade da documentação do imóvel e de seu proprietário, bem como à manutenção das condições que fundamentaram a escolha do imóvel no procedimento de contratação.

15.3. O imóvel deverá permanecer apto ao uso a que se destina durante toda a vigência contratual, cabendo ao locador garantir as condições necessárias à sua utilização pela Administração.

15.4. Constatada, a qualquer tempo, a existência de irregularidade documental ou condição que impeça a utilização regular do imóvel, poderão ser adotadas as medidas administrativas e contratuais cabíveis, observados o contraditório e a ampla defesa, quando aplicáveis.

15.5. Os casos omissos serão resolvidos pela Administração, com fundamento na legislação vigente, nos princípios que regem a Administração Pública e nas disposições contratuais estabelecidas.

15.6. Integram o processo de contratação todos os documentos que fundamentaram a escolha do imóvel, especialmente o Documento de Formalização da Demanda (DFD), o Estudo Técnico Preliminar (ETP), Termo de Referência (TR), o Laudo de Avaliação do Imóvel, a documentação de habilitação do proprietário e demais documentos pertinentes.

15.7. A celebração do contrato não gera qualquer vínculo empregatício entre o SAAE e terceiros eventualmente vinculados ao locador.

16. PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA

16.1. A(s) proposta(s) deverá(ão) ter validade de, no mínimo, 12 (doze) meses, contados da data da sua apresentação.

Carmo de Minas - MG, 01 de julho de 2026.



SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO – SAAE CARMO DE MINAS – MG
CNPJ 10.624.592/0001-76 – Criado pela Lei Municipal N°.1.734, de 18 dezembro de 2008.
R. Capitão Francisco Isidoro, 350 – Centro – Carmo de Minas – MG – CEP 37.472-000
www.saaecarmodeminas.mg.gov.br

O presente Termo de Referência foi autorizado e realizado pelo(s) servidor(es) abaixo:

Maria Carolina de Oliveira
Gerente de Serviços Administrativos
SAAE CARMO DE MINAS

Ana Clara Gonçalves dos Santos
Assistente Administrativo
SAAE CARMO DE MINAS

SAAE
CARMO DE MINAS-MG





SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO – SAAE CARMO DE MINAS – MG
CNPJ 10.624.592/0001-76 – Criado pela Lei Municipal N°.1.734, de 18 dezembro de 2008.
R. Capitão Francisco Isidoro, 350 – Centro – Carmo de Minas – MG – CEP 37.472-000
www.saaecarmodeminas.mg.gov.br



SAAE
CARMO DE MINAS-MG



ANEXO I

DECLARAÇÃO DE AUSÊNCIA DE PARENTESCO
PROCESSO LICITATÓRIO N°.024/2026
INEXIGIBILIDADE N°.005/2026

(NOME DO REPRESENTANTE), CPFXXXXXXXXXXXXXXXX, portador do RGXXXXXXXXXXXX, situado a Rua xxxxxxxxxxx, bairro XXXXXXXX, Município XXXXXXXX, DECLARO, sob as penas da Lei, para os devidos fins, que não sou e não possuo parentesco com agente público do Município de Carmo de Minas/MG nem do SAAE de Carmo de Minas, em conformidade a Lei 14.133/21.

_____, de _____ de 2026.

REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA
(CNPJ/ ASSINATURA/NOME/RG/CPF)

Obs: Esta declaração deverá ser preenchida em papel timbrado pela empresa proponente e assinada pelo(s) seu(s) representante(s) legal(is) e/ou procurador(es) devidamente habilitado(s).

ANEXO II

**DECLARAÇÃO DE ACEITE AOS TERMOS DO TERMO DE REFERÊNCIA
PROCESSO LICITATÓRIO N°.024/2026
INEXIGIBILIDADE N°.005/2026**

Eu,, inscrito(a) no CPF nº, declaro estar ciente e concordar com as condições contidas no Termo de Referência e seus anexos, bem como que cumpro plenamente com os requisitos de habilitação definidos no TERMO DE REFERÊNCIA do Processo Licitatório.
DECLARAMOS QUE ESTAMOS DE ACORDO COM TODAS AS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA E SEUS ANEXOS.

Local, _____ de _____ de 2026

SAAE
CARMO DE MINAS-MG

Assinatura do Responsável

Carimbo da Empresa

Obs: Esta declaração deverá ser preenchida em papel timbrado pela empresa proponente e assinada pelo(s) seu(s) representante(s) legal(is) e/ou procurador(es) devidamente habilitado(s).

ANEXO III
DECLARAÇÃO DE PLENO ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DE
HABILITAÇÃO
PROCESSO LICITATÓRIO Nº.024/2026
INEXIGIBILIDADE Nº.005/2026

Prezado(a) Agente de Contratação(a),

DECLARAMOS, sob as penas das Leis Federais nº 14.133/21 e suas alterações posteriores, conhecer e aceitar todas as condições constantes do Termo de Referência da Inexigibilidade nº.005/2026 , Processo Licitatório nº.024/2026, bem como de seus Anexos, e que, desse modo, atendemos plenamente a todos os requisitos necessários à habilitação e participação no mesmo.

_____, _____ de _____ de 2026.

SAAE
CARMO DE MINAS-MG

Representante Legal da
Empresa

(CNPJ/ Assinatura/Nome/RG/CPF)

Obs: Esta declaração deverá ser preenchida em papel timbrado pela empresa proponente e assinada pelo(s) seu(s) representante(s) legal(is) e/ou procurador(es) devidamente habilitado(s).

ANEXO IV

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO À HABILITAÇÃO
INEXIGIBILIDADE N°.005/2026
PROCESSO LICITATÓRIO N°.024/2026**

Eu, _____(nome completo), proprietário(a) do imóvel localizado na Rua
XXXXXXXXXXXXXXXXX, interessada em participar do Inexigibilidade n°.005/2026,
Processo Licitatório n°.024/2026, promovido pelo SERVIÇO AUTÔNOMO DE
ÁGUA E ESGOTO DE CARMO DE MINAS - MG, declaro sob a pena da Lei
Federal n° 14.133/21 e suas alterações posteriores, que, em relação à empresa acima
mencionada, **inexiste fato impeditivo para licitar e/ou contratar com a
Administração Pública Direta, Indireta ou Autárquica.**

_____, _____ de _____ de 2026.

SAAE
CARMO DE MINAS-MG
Representante Legal da Empresa

Obs: Esta declaração deverá ser preenchida em papel timbrado da empresa proponente e assinada pelo(s) seu(s) representante(s) legal(is) e/ou procurador(es) devidamente habilitado(s).

ANEXO V

MINUTA DO CONTRATO

PROCESSO LICITATÓRIO Nº.024/2026

INEXIGIBILIDADE Nº.005/2026

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº./2026

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº./2026

**CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº./2026,
CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº./2026
QUE ENTRE SI FAZEM O SAAE DE CARMO
DE MINAS, CNPJ Nº.10.624.592/0001-76 E OS
PROPRIETÁRIOS:**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, o SAAE – SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE CARMO DE MINAS, inscrito no CNPJ sob o nº 10.624.592/0001-76, com sede na Rua Capitão Francisco Isidoro, nº 350, na mesma cidade, neste ato representado pelo Diretor Executivo, Sr. Kayo Vinycyus de Souza Oliveira, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº.079.387.786-56, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e, de outro lado, os proprietários **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, possuidores do imóvel localizado na Rua **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, doravante denominado **LOCADORES**, ajustam entre si este contrato, em conformidade com a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, nos seguintes termos:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. O presente contrato de trata da locação do imóvel situado na Rua **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, com área construída de **XXX** m², destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE. O imóvel foi identificado por meio do Chamamento Público nº 001/2026,

tendo sido o único a atender às necessidades da Autarquia. Após análise documental e vistoria técnica realizada por profissional habilitado da área de engenharia, constatou-se que o imóvel atende aos requisitos técnicos, estruturais, funcionais e de localização estabelecidos pela Administração, sendo considerado apto para a contratação. Assim, sua escolha fundamenta a instrução do processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.2. Parágrafo Único – O imóvel identificado neste instrumento será utilizado para atender as necessidades do Serviço Autônomo de Água e Esgoto, para melhor desenvolvimento de seus trabalhos administrativos e operacionais.

1.3. O imóvel deverá permanecer apto ao uso a que se destina durante toda a vigência contratual, cabendo ao locador garantir as condições necessárias à sua utilização pela Administração.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - VIGÊNCIA CONTRATUAL:

2.1. O prazo de vigência do contrato é de 12 (doze) meses contados da data de sua assinatura, prorrogável por iguais períodos em até 10 (dez) anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - VALORES ACORDADOS E REAJUSTE

3.1. Pela locação do imóvel especificado na Cláusula Primeira, o **LOCADOR(A)** pagará ao **LOCATÁRIO** o que segue:

- a) **A importância de R\$XXXXXX (XXXXX) mensalmente.**
- b) **Perfazendo um total de R\$XXXXXX (XXXXX) pelo período de 12 (doze) meses.**
- c) **Após período de 12 (doze) meses, o valor do aluguel, em caso de renovação do contrato, poderá ser reajustado com base na aplicação no INPC (Índice de preços ao consumidor), ou outro índice setorial que venha a substituí-lo.**

4. CLÁUSULA QUARTA - PAGAMENTO:

4.1. O pagamento ocorrerá, exclusivamente, através de boleto bancário, chave PIX e/ou Transferência Bancária para a Caixa Econômica Federal (CEF) no prazo de até o **quinto dia**

útil do mês subsequente ao de utilização do imóvel.

4.2. O **LOCADOR** é responsável pelos pagamentos de quaisquer tributos, sejam eles sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais ou de qualquer outra natureza resultantes da execução do contrato.

4.3. O **LOCATÁRIO** solicitará ao **LOCADOR**, na hipótese de glosas e/ou incorreções de valores, a correspondente retificação objetivando a emissão o requerimento.

4.4. Liquidação

4.4.1. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

4.4.2. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

4.4.3. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

4.4.3.1. o prazo de validade;

4.4.3.2. a data da emissão;

4.4.3.3. os dados do contrato e do **LOCATÁRIO**;

4.4.3.4. o período respectivo de execução do contrato;

4.4.3.5. o valor a pagar;

4.4.3.6. e eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

4.5. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o **LOCADOR** providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao **LOCATÁRIO**;

4.6. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art.68 da Lei nº 14.133, de 2021.

4.7. A Administração deverá realizar a consulta para:

- c) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas;
- d) identificar possível razão que impeça a contratação no âmbito do órgão ou entidade, tais como a proibição de contratar com a Administração ou com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 3, DE 26 DE ABRIL DE 2018).

4.8. Constatando-se, a situação de irregularidade do **LOCADOR**, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do **LOCATÁRIO**.

4.9. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o **LOCATÁRIO** deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do **LOCADOR**, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

4.10. Persistindo a irregularidade, o **LOCATÁRIO** deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao **LOCADOR** a ampla defesa.

4.11. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o **LOCADOR** não regularize sua situação.

5. CLÁUSULA QUINTA - RESCISÃO CONTRATUAL

5.1. O Presente contrato poderá ser rescindido por ambas as partes, a qualquer tempo, mediante simples notificação por escrito de uma parte a outra com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

5.2. Findo o Prazo contratual de 12(doze) meses, o **LOCATÁRIO** não tem por obrigação promover sua renovação, podendo dispensar o **LOCADOR**, sem estar obrigado a pagamento de qualquer indenização, mediante notificação citada acima.

5.3. Além das hipóteses previstas em lei, o presente contrato pode ser rescindido nas seguintes situações:

- a) Descumprimento das cláusulas contratuais;
- b) Desnecessidade do imóvel objeto deste contrato para o SAAE;

- c) Quando qualquer das partes der justa causa à rescisão.

6. CLÁUSULA SEXTA – DAS RESPONSABILIDADES

6.1. São obrigações do contratado(locador do imóvel):

- 6.1.1. Apresentar toda a documentação exigida para a formalização da contratação, incluindo comprovação de propriedade ou posse legítima do imóvel;
- 6.1.2. Garantir a veracidade, integridade e atualização das informações relativas ao imóvel objeto da locação;
- 6.1.3. Disponibilizar o imóvel em condições adequadas de uso, compatíveis com a destinação administrativa pretendida pelo SAAE;
- 6.1.4. Permitir a realização de vistorias técnicas pelo SAAE, antes da assinatura do contrato e, quando necessário, durante sua vigência;
- 6.1.5. Facultar o acesso de servidor(es) designado(s) pela Administração para verificação das condições estruturais, elétricas, hidráulicas e de infraestrutura do imóvel;
- 6.1.6. Manter o imóvel em condições adequadas de conservação, habitabilidade e uso durante toda a vigência contratual, desde que não seja causado devido ao uso pela Autarquia;
- 6.1.7. Informar previamente à Administração qualquer alteração estrutural, restrição ou condição que possa impactar o uso do imóvel;
- 6.1.8. Responsabilizar-se por eventuais vícios ou problemas estruturais anteriores à contratação, quando comprovados;
- 6.1.9. Permitir a execução de adequações internas pelo **LOCATÁRIO**, quando necessárias ao funcionamento da sede administrativa;
- 6.1.10. Prestar todos os esclarecimentos e fornecer documentos complementares solicitados pela Administração durante a execução contratual;
- 6.1.11. Garantir a disponibilidade do imóvel durante toda a vigência do contrato, conforme pactuado.
- 6.2. A contratação do imóvel por inexigibilidade não gera, por si só, obrigação de prorrogação automática, tampouco impede a rescisão contratual nas hipóteses previstas em lei e no instrumento contratual, sendo regida pelos princípios da supremacia do interesse público e da continuidade do serviço público.

7. CLAUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (contratante)

- 7.1. Efetuar a formalização da contratação por meio do instrumento contratual competente, após a devida instrução processual e emissão dos pareceres técnicos e jurídicos cabíveis;
- 7.2. Realizar o pagamento do aluguel nas condições, prazos e valores estabelecidos no presente Termo de Referência e no contrato;
- 7.3. Fiscalizar a execução contratual, por meio de servidor formalmente designado, acompanhando o cumprimento das obrigações assumidas pelo locador;
- 7.4. Comunicar ao locador qualquer irregularidade identificada no imóvel, solicitando as providências necessárias à sua correção, quando cabível;
- 7.5. Zelar pela adequada utilização do imóvel, utilizando-o exclusivamente para fins administrativos da sede do SAAE;
- 7.6. Realizar vistorias periódicas no imóvel, quando necessário, para verificação das condições de conservação e uso;
- 7.7. Promover a adequação interna do imóvel, quando necessário, para instalação de mobiliário, equipamentos e demais estruturas administrativas;
- 7.8. Responsabilizar-se pela devolução do imóvel ao final da locação nas condições previstas contratualmente, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal;
- 7.9. Garantir o cumprimento das normas internas e legais aplicáveis à utilização de imóveis públicos locados.
 - 7.9.1. Ser integralmente responsável pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, bem como pelas despesas de consumo de água e energia elétrica vinculadas ao imóvel durante toda a vigência contratual. O inadimplemento de quaisquer dessas obrigações será de exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

8. CLÁUSULA OITAVA- DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

- 8.1. Os encargos do presente contrato correrão por conta de dotações orçamentárias próprias conforme a seguir:
- 8.2. Conta 18 - 3.3.90.36.00.3.01.00.17.122.0002.2.0070 - 1.753.000 - ADMINISTRAÇÃO MAIS EFICIENTE.

9. CLAUSULA NONA - FISCALIZAÇÃO

- 9.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº.14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).
- 9.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).
- 9.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).
- 9.4. Os fiscais do contrato serão o(a) Gerente de Serviços Administrativo e/ou pessoa designada pela diretoria.
- 9.5. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).
- 9.6. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).
- 9.7. O **LOCADOR** será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art.119).
- 9.8. O **LOCADOR** será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo **LOCATÁRIO** (Lei nº 14.133/2021, art. 120).
- 9.9. As comunicações entre o órgão ou entidade e o **LOCADOR** devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).
- 9.10. O **LOCATÁRIO** poderá convocar representante do **LOCADOR** para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, §3º).
- 9.11. Nos termos do item 1, do Anexo VIII - A da Instrução Normativa SEGES/MP nº 05, de 2017, será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que o **LOCADOR**:

- 9.11.1. não produziu os resultados acordados;
- 9.11.2. deixou de executar as atividades contratadas, ou não as executou com a qualidade mínima exigida;
- 9.11.3. deixou de utilizar os materiais e recursos humanos exigidos para a execução do contrato, ou utilizou-os com qualidade ou quantidade inferior à demandada.
- 9.11.4. O pagamento do referido aluguel somente será realizado se o proprietário não possuir dívidas com o SAAE Carmo de Minas – MG.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - GESTOR DO CONTRATO

- 10.1. O Diretor Executivo do SAAE coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).
- 10.2. O gestor do contrato (Diretor Executivo) acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).
- 10.3. O gestor do contrato/ata acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).
- 10.4. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).
- 10.5. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com

competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

10.6. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

10.7. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contrato para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

11. CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. Comete infração administrativa, nos termos do art. 155 da Lei nº 14.133/2021, o **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO** que:

11.1.1. Der causa à inexecução parcial do contrato;

11.1.2. Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

11.1.3. Ter causa à inexecução total do contrato;

11.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida;

11.1.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

11.1.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

11.1.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto contratual sem motivo justificado;

11.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida ou prestar declaração falsa durante a inexigibilidade ou a execução do contrato;

11.1.9. Fraudar a inexigibilidade ou praticar ato fraudulento na execução do contrato.

11.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

11.1.11. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores/prestadores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.

- 11.1.12.** Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da inexigibilidade;
- 11.1.13.** Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 11.1.14.** O PROPONENTE e o CONTRATADO que cometer qualquer das infrações discriminadas no subitem anterior ficarão sujeitos, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

IV. Advertência pela falta do subitem 11.1.1. desta contratação direta, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

V. Impedimento de licitar e contratar com o Município prazo máximo de 03 (três) anos, nos casos dos subitens 11.1.2 a 11.1.7, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

VI. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos, nos casos dos subitens 11.1.8 a 11.1.13, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave.

11.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

11.2.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

11.2.2. As peculiaridades do caso concreto;

11.2.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

11.2.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

11.2.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

11.2.6. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

11.2.7. A aplicação das sanções, em hipótese alguma, exime a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

11.2.8. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

11.2.9. Havendo indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (Lei Anticorrupção) como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade

da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente para apuração da conduta típica em questão.

11.2.10. Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido Processo Administrativo, que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/prestador, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO

12.1. Elege as partes o Foro da Comarca de Carmo de Minas – MG, para dirimir qualquer dúvida ou litígio oriundo do presente contrato.

12.2. E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02(duas) vias de igual teor e forma, perante as testemunhas abaixo assinadas.

Carmo de Minas-MG, XX de XXXXXX de 2026.



SAAE
CARMO DE MINAS-MG

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CPF N°.XXX.XXX.XXX-XX

LOCADOR



SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO – SAAE CARMO DE MINAS – MG
CNPJ 10.624.592/0001-76 – Criado pela Lei Municipal N°.1.734, de 18 dezembro de 2008.
R. Capitão Francisco Isidoro, 350 – Centro – Carmo de Minas – MG – CEP 37.472-000
www.saaecarmodeminas.mg.gov.br

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE CARMO DE MINAS-MG

CNPJ N°.10.624.592/0001-76

KAYO VINICYUS DE SOUZA OLIVEIRA

CPF N°.079.387.786-56

LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS:

Nome: _____ CPF: _____

Nome: _____ CPF: _____

SAAE
CARMO DE MINAS-MG

