



## **CONTRATO 001/2024**

### ***PROCESSO LICITATÓRIO Nº 001/2024***

### **CONTRATO Nº 001/2023, QUE FAZEM ENTRE SI O SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE TOCANTINS -SAAET E A O LOCADOR RILDO BERNARDO GANDA.**

Por este instrumento particular de prestação de serviço, de um lado o **SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE TOCANTINS -SAAET**, inscrito no CNPJ n.º 52.142.449/0001-98, com sede na Av. Joaquim Dias Santiago, n.º 1695, Bairro Vargem da Grama, em Tocantins – MG , CEP 36.512-000, representado por seu Diretor Presidente HEVERTON MARQUES ROBERTI, brasileiro, inscrito no CPF n.º 071.472.726-17, portador do RG n.º MG-13.145.533, de ora em diante denominado LOCATÁRIO e de outro lado o locador pessoa física RILDO BERNARDO GANDA, portador da Carteira de Identidade Civil RG n.º M3380588, inscrito no CPF sob n.º 548.398.236-34, sito a AV. DR. JOÃO CATALDO PINTO, Nº 500, BAIRRO IMPERIAL, Tocantins/MG, CEP: 36.512-000, de ora em diante denominada de LOCADOR, com fundamento em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V da Lei Federal n.º 14.133/2021 e na Lei Federal n.º 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as cláusulas seguintes:

#### **I - DO OBJETO:**

**1.1** O objeto do pregão em epígrafe é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL para sede do SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE TOCANTINS -SAAET no Município de Tocantins/MG**, conforme as condições e especificações técnicas estabelecidas nos documentos em anexos.

#### **II - DO VALOR E ESPECIFICAÇÕES**

**2.1 DO IMÓVEL LOCADO:** O imóvel locado, objeto do presente CONTRATO, situa-se à Av. DOUTOR JOÃO CATALDO PINTO, nº 675, BAIRRO BELA VISTA, Tocantins/MG, CEP: 36.512-000.

**2.2** O valor do aluguel é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais, o qual deverá ser pago através de depósito bancário, após emissão da OF.

**2.2.1.** Os pagamentos deverão ser feitos na Conta:

Banco Cooperativo do Brasil S.A (Sicoob)

Conta Poupança 66.947.384-7

Agência 0001



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

### **III – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO:**

**3.1** O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/91, a contar da data de sua assinatura.

**3.2** Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do Imóvel por ambas as partes.

**3.3** O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante TERMO ADITIVO.

**3.4** Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **45 (quarenta e cinco) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

### **IV – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

**4.1** As despesas decorrentes da contratação oriunda desta licitação correrão à conta das seguintes dotações orçamentárias:

**3.3.90.36.00.3.01.00.04.122.0015.2.0113**

### **V – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES :**

**5.1** Pelo presente instrumento, as partes qualificadas têm, entre si, justo e contratado, na melhor forma de direito, a locação do imóvel descrito no item "2.1", mediante as seguintes cláusulas e condições:

**5.2** O LOCATÁRIO declara que recebeu as chaves do imóvel descrito no item "2.1" e ingressou na posse do mesmo na data de início prevista no item "3.1", declarando ainda que concorda com todas as condições previstas neste contrato.

**5.3** O LOCATÁRIO declara que recebeu o imóvel objeto deste contrato no estado em que se encontra consignado no Termo de Vistoria em anexo, que fica fazendo parte integrante do presente contrato, inclusive quanto aos bens nele descritos, o qual foi elaborado em conjunto pelos signatários deste instrumento, declarando, ainda, o Locatário, que examinou minuciosamente o imóvel, recebendo-o em perfeito estado de asseio, uso e conservação.



**5.4** O LOCATÁRIO se obriga ao pagamento do aluguel mensal previsto no item "2.2", bem como ao pagamento de taxa de água e energia elétrica, mesmo depois de vencido ou rescindido este contrato, mas cujo fato gerador tenha ocorrido durante a sua vigência, à exceção de eventual contribuição de melhoria.

**5.4.1** O LOCADOR se obriga ao pagamento do IPTU.

**5.5** O LOCATÁRIO autoriza desde a assinatura deste contrato que as cobranças de energia elétrica e aluguel sejam emitidos em seu nome.

**5.6** Quaisquer débitos relativos à água e energia elétrica, referentes ao imóvel locado, de responsabilidade do LOCATÁRIO, eventualmente existente e pendente de pagamento, referente ao período locatício previsto neste contrato, deverão ser quitados pelo locatário, para evitar a rescisão contratual.

**5.7** O LOCATÁRIO é obrigado, sempre que solicitado pelo LOCADOR, a exibir os comprovantes de pagamentos das despesas de Energia Elétrica e Água, incidentes sobre o imóvel locado, ficando autorizado o LOCADOR a extrair cópia dos respectivos comprovantes.

**5.8** O LOCATÁRIO fica obrigado, no curso desta locação, a satisfazer todas as intimações dos poderes públicos a que der causa, ressaltando-se que eventuais intimações da municipalidade ou das autoridades sanitárias competentes não motivarão a rescisão deste contrato.

**5.9** O LOCATÁRIO se obriga, quando do término do prazo previsto para a locação, a restituir o imóvel completamente desocupado, livre de pessoas e coisas e em perfeito estado de asseio, uso e conservação, independentemente de qualquer notificação.

**5.10** Havendo interesse do LOCATÁRIO para a renovação ou prorrogação da locação este deverá comunicar o LOCADOR ou seus representantes, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias de seu vencimento, interpretando como desinteresse na continuidade da relação locatícia o não cumprimento desta cláusula.

**5.11** O LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação ou rescisão do contrato, deverá solicitar ao locador ou seu representante, a vistoria do imóvel para se aquilatar suas condições de asseio, uso e conservação e, na entrega das respectivas chaves, apresentarem à administradora do locador, todos os comprovantes de quitação dos encargos, previsto neste contrato, até a data da desocupação, e em caso de não estarem pagas, será feita caução das importâncias apuradas.

**5.12** O LOCATÁRIO faculta ao LOCADOR ou a seus representantes, quando este entenderem conveniente, desde que informado a data e horário com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, vistoriar ou examinar o imóvel

**5.13** As partes obrigam-se a respeitar o presente contrato tal qual redigido, sendo que o descumprimento de qualquer cláusula deste contrato, ainda que parcial, caracteriza infração contratual.



**5.14** No que diz respeito às obras, serviços e benfeitorias, observar-se-á o que dispõe a Lei do Inquilinato quanto à responsabilidade pelas despesas de sua execução.

**5.15** Todas as solicitações, reclamações, reparos ou reformas a serem realizadas no imóvel deverão ser informados ao LOCADOR através de documento escrito. Havendo solicitação de reforma ou reparo, as mesmas somente poderão ser realizadas com a autorização do LOCADOR;

**5.16** O LOCADOR deverá notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

**5.17** O LOCADOR deverá providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;

**5.18** Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

**5.19** Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**5.20** O LOCATÁRIO deve consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245 de 1991;

**5.21** O LOCATÁRIO deverá realizar imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

## **VI – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

**6.1** O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

**6.1.1** As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

**6.2** As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

**6.2.1** Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

**6.2.2** As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

**6.3** As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;



**6.3.1** Caso não haja concordância de indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

**6.4** O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos alugueis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

**6.5** Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

**6.6.** Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de vistoria entregue, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

## **VII – DO REAJUSTE**

**7.1** Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para Consumidor Amplo – IPCA, medido mensalmente pelo IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

**7.2** Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

**7.3** Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do Termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

**7.4** O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação de vigência de contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

## **VIII - DA FISCALIZAÇÃO**

**8.1** A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

**8.1.1** A fiscalização de que se trata esta cláusula não excluiu nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.



**8.1.2** O fiscal do contrato anotara em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhado os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

**8.1.3** A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei 14.133/2021 e os atos normativos regulamentadores correspondentes.

**8.1.4** As decisões e providências que ultrapassem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

**8.1.5** O LOCADOR poderá indicar um representante para representa-lo na execução do contrato.

## **IX – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**9.1** A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021, às penalidades de:

**9.1.1 ADVERTÊNCIA** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

### **9.1.2 MULTA:**

**9.1.2.1** Compensatória entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto

a) considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b) a multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal;

c) a aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei Federal 14.133/21.

**9.1.3 IMPEDIMENTO DE LICITAR E CONTRATAR**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, `àquele que:

**9.1.3.1** Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do artigo 155 da Lei Federal nº 13.144/2021, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

**9.1.3.2** Der causa à inexecução total ou parcial;

**9.1.3.3** Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;





**9.1.3.4** Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

**9.1.4 DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE** para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

- a) o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;
- b) o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- c) Comporta-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- d) Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;
- e) Praticar ato lesivo previsto no artigo 5º da Lei Federal nº 12.846/2013.

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

**9.1.6** Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para a Administração Pública;

**9.2** A aplicação de quaisquer penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/21.

**9.3** As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

**9.4** As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

## **X – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO**

**10.1** Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

**10.2** Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensado do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.



**10.2.1** Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a um aluguel.

**10.3** Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação.

**10.4** Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado ( art. 4º da Lei Federal 8.245/1991)

## **XI - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

**11.1** O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo das aplicações das penalidades cabíveis.

**11.1.1** A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

**11.2** Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

**11.3.** Nos casos em que reste impossibilidade a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

**11.4** O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

**11.5** Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurando o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

## **XII - DA PUBLICAÇÃO**

**12.1** Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, a publicação resumida do Contrato, por ser condição indispensável para a sua eficácia.

## **XIII - DAS CONDIÇÕES GERAIS**

**10.1** Para as questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente, fica eleito o foro da Comarca de Ubá/MG, com preferência expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.





**10.2** A execução do Contrato, bem como os casos nele omissos, regular-se-ão pelas cláusulas contratuais e pelos preceitos de direito público, segundo as disposições na Lei nº 8.425/91 e Lei nº 14.133/21, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante de contrato, independentemente de suas transcrições.

**10.3** Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei 8.245/91.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente contrato foi lavrado em 2 (duas) vias de igual teor, que, depois de lida e achada em ordem, vai assinada pelos contraentes.

Tocantins, 26 de fevereiro de 2024.

---

HEVERTON MARQUES ROBERTI  
Diretor Presidente do SAAET  
Locatário

---

RILDO BERNARDO GANDA  
CPF 548.398.236-34  
Locador

**Testemunha 1:**

Nome: \_\_\_\_\_

C.I.: \_\_\_\_\_

C.P.F.: \_\_\_\_\_

**Testemunha 2:**

Nome: \_\_\_\_\_

C.I.: \_\_\_\_\_

C.P.F.: \_\_\_\_\_