



CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR: KALE EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita sobre o CNPJ: 35.326.490/0001-03.

LOCATÁRIO: AGENCIA NACIONAL DE ASSISTENCIA TÉCNICA E EXTENSAO RURAL - ANATER, inscrita sob o CNPJ: 24.203.514/0001-02 – endereço/domicílio: SAUN , quadr 05, Lote C, torre D, quarto andar, Brasília (DF) – CEP: 70.040-250 , neste ato representada pela **Presidente em exercício Sra. Loroana Coutinho de Santana**, brasileira, CPF: 007.137.333-06 e **pelo diretor administrativo financeiro Carlos Camilo Góes Capiberibe**, brasileiro, CPF: 388.739.402-00..

IMÓVEL: RUA EDUARDO CARLOS PEREIRA, 291, CASA, ESPLANADA, GOVERNADOR VALADARES/3G

O Locador, neste ato representado por **Perim Imóveis Ltda** – CNPJ 42.828.145/0001-25, estabelecida na Rua Osvaldo Cruz, 225, centro, nesta cidade de Gov.Valadares –MG, representada pelo seu **diretor Fausto Perim Monte Alto**, brasileiro, casado, empresário – CPF 482.554.326-04 e o Locatário supra indicados , neste instrumento ajustam a locação do imóvel supra referido mediante as seguintes cláusulas e condições:

PRIMEIRA: DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL - O locatário recebe o imóvel supra citado conforme descrito no LAUDO DE VISTORIA que faz parte integrante deste contrato.

SEGUNDA: USO E DESTINAÇÃO – O imóvel, objeto da presente locação é destinado exclusivamente para o uso **Não Residencial – Institucional (para instalação e funcionamento da Unidade Regional da Anater)**, não sendo permitida a mudança de uso e destinação sob qualquer que seja o pretexto, nem a sublocação, empréstimo, comodato ou cessão da locação no todo ou em parte sem o consentimento prévio e por escrito do locador.

TERCEIRA: DO PRAZO DA LOCAÇÃO – O prazo da locação é de **41 (QUARENTA E UM MESES)** a começar em **13/10/2025** e terminar em **12/02/2029** obrigando-se o Locatário a entregar o imóvel completamente desocupado e nas mesmas condições em que o recebeu, no dia em que findar o prazo contratual independente de qualquer aviso judicial ou extra-judicial.

QUARTA: DO VALOR E DO PAGAMENTO DO ALUGUEL – O aluguel mensal convencionado é de **R\$ 7.100,00 (SETE MIL E CEM REAIS) COM 30 DIAS DE CARÊNCIA** com reajuste **ANUAL** de acordo com o **IGPM, ou outro índice que o substituir**, o qual deverá ser pago no **QUINTO DIA ÚTIL DO MÊS SEGUINTE AO MÊS DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**, através de transferência bancária para a conta da Perim Imóveis Ltda – Banco do Brasil – Agência 0166-X – conta corrente 9.590-7 - CNPJ 42.828.145/0001-25

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O pagamento de aluguéis e encargos **após** o dia estipulado na cláusula quarta do presente contrato será acrescido de multa de 10,00% (DEZ POR CENTO), juros de mora, correção monetária pela variação dos índices permitidos pelo Governo, inclusive honorários de advogado na base de 10,00% (DEZ POR CENTO) sobre o valor do débito quando o mesmo tiver que ser encaminhado para cobrança extra-judicial ou judicial no departamento jurídico da administradora e despesas decorrentes das notificações a que der causa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O locatário se obriga no primeiro mês da locação a pagar os dias de aluguel decorridos entre a entrega das chaves e a data estabelecida para pagamento, a fim de que não haja divergência com a data estabelecida na cláusula quarta.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O locatário concorda deste já que o pagamento do aluguel e encargos poderá ser feito por rede bancária de escolha do seu procurador, assumindo o locatário o ônus para tanto. O locador ou seu procurador poderá suspender a referida cobrança bancária sem aviso prévio, o que não exonera o locatário de suas obrigações contratuais.

PARÁGRAFO QUARTO: Após 30 dias de vencimento do aluguel ou encargos, o locador ou seu procurador poderá incluir o nome do locatário e de seus fiadores nos sistemas de proteção ao crédito, sem necessidade de notificação ou aviso prévio, valendo a presente cláusula como tal.

QUINTA: ENCARGOS - O locatário obriga-se a pagar diretamente os consumos de água, luz, impostos e taxas que incidam sobre o imóvel, tais como IPTU, Taxa de lixo, taxas de água e esgoto e limpeza urbana. **Fica acertado que o seguro de incêndio será pago pelo proprietário do imóvel e não abrangerá os móveis e pertences do locatário.**



PARÁGRAFO PRIMEIRO: O locatário obriga-se a encaminhar ao Locador *incontinenti*, toda correspondência, intimações, notificações e guias de pagamento que lhe for entregues. Omitindo-se nesta obrigatoriedade ou demorando-se a cumprí-la responderá pelas penalidades, multas, perdas e danos decorrentes, arcando inclusive com as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios necessários à defesa dos interesses do locador.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O locatário compromete-se a manter a conta referente ou consumo de energia em seu nome e apresentá-la na administradora do imóvel sempre que solicitado.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O locatário obriga-se, no caso de locação em edifícios, a respeitar às disposições previstas na CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, posto que o imóvel objeto da locação faz parte integrante do condomínio onde se localiza, obrigando-se ainda, a acatar as deliberações aprovadas nas assembleias gerais, da mesma forma quanto ao REGULAMENTO INTERNO DO EDIFÍCIO que é de pleno conhecimento do Locatário fazendo como se aqui estivesse transcrito.

SEXTA: TOLERÂNCIA: Se na vigência da locação tolerar o Locador qualquer atraso ou demora no pagamento do aluguel ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual este fato não poderá jamais ser considerado como modificação das condições do contrato, que permanecerão em pleno vigor para todos os fins jurídicos como se nenhum favor houvesse sido concedido e sem qualquer direito, inclusive quanto aos fiadores à invocação do Art. 838 do Código Civil/2002.

SÉTIMA: CONSERVAÇÃO E MODIFICAÇÕES: O Locatário obriga-se a manter o imóvel e seus acessórios, louças, ferragens, vidraças e etc. Em perfeitas condições de pintura, limpeza e segurança, da forma como o recebeu de acordo com o Laudo de Vistoria, parte integrante do contrato. Deverá ainda providenciar todos os reparos que se fizerem necessários (consertos e limpezas), não sendo permitida qualquer alteração, modificação, acréscimo, redução ou reforma do imóvel sem a aprovação prévia e **por escrito** do Locador; correndo as despesas originárias do cumprimento desta cláusula exclusivamente por conta e responsabilidade do Locatário, sem que lhe assista o direito a qualquer indenização e/ou retenção, ficando toda e qualquer obra realizada no imóvel, mesmo a título de benfeitorias e instalações, incorporada ao mesmo.

§ 1º - Caso seja feita alguma modificação no imóvel sem a anuência do locador ou aprovação dos órgãos estaduais e municipais, fica o locatário obrigado a fazer à sua custa, sem direito a indenização, todos os reparos e obras necessários ou não, de notificações ou intimações de quaisquer autoridades federais, estaduais ou municipais, assim como, a pagar imediatamente, quaisquer multas que lhe sejam impostas por infração das leis, regulamentos ou posturas das quais se obriga a dar ciência ao locador.

§ 2º - O locatário se obriga a comunicar, por escrito, imediatamente ao locador ou ao seu procurador sobre o surgimento de quaisquer problemas ou defeitos que possam comprometer a estrutura ou bom funcionamento do imóvel, sob pena de assim não o fazendo incorrer na multa prevista na cláusula nona e na indenização por prejuízos decorrentes de sua omissão.

OITAVA: VISTORIA: Ao Locador ou ao seu procurador é reconhecido a qualquer tempo o direito de vistoriar o imóvel, na vigência deste contrato, a fim de certificar-se do cumprimento do estipulado na cláusula anterior sob pena de, verificando-se danos irrecuperáveis ou irreparáveis, *incontinenti*, cabendo à parte infratora, além do dever de liquidar as demais obrigações convencionadas, pagar ao Locador perdas e danos a que der causa e a multa estipulada na cláusula seguinte. Mesmo direito de vistoria será reconhecido aos terceiros interessados na aquisição do imóvel, caso o Locador, venha aliená-lo após desistência do Locatário, em dias e horários a serem previamente estabelecidos, durante o prazo de vigência desta locação.

NONA: MULTA CONTRATUAL: Os contratantes se obrigam a respeitar este contrato nos termos em que está redigido, importando a violação ou infração de qualquer de suas cláusulas na multa estipulada em **3 (TRÊS ALUGUÉIS)** sobre o valor do aluguel vigente à época da eventual infração, considerando-se a referida multa, dívida líquida e certa para todos os efeitos de direito, cobrável ao Locatário ou aos fiadores solidariamente responsáveis por via executiva. Qualquer estrago ocasionado no imóvel ou em suas instalações, bem como as despesas que o Locador tiver que efetuar por eventuais modificações feitas pelo Locatário, no mesmo, não estão compreendidas na multa estipulada nesta cláusula, mas serão cobradas à parte.

DÉCIMA: RESCISÃO: O presente contrato ficará rescindindo de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificações ou interpelação judicial ou extra-judicial e sem que assista ao Locatário direito à indenização nos seguintes casos:

- a. Quando da ocorrência dos fatos supervinientes: em caso de desapropriação, incêndio ou qualquer outro que impeça a continuidade da locação e não tenha resultado de ação ou omissão das partes contratantes. Nestes casos a locação considerar-se-á extinta, de pleno direito, sem que seja imputada indenização, a qualquer título reciprocamente.



- b. Quando ocorrer concordata ou falência do fiador, no caso de pessoa jurídica; morte, mudança de domicílio ou residência, insolvência, incapacidade no caso de pessoa física, e o locatário deixar de apresentar novo fiador nos termos do artigo 1489 do Código Civil, no prazo máximo de 30 dias.
- c. Quando ocorrer infração de qualquer uma das cláusulas deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A rescisão em consequência do estipulado nas letras "b" e "c" anteriormente mencionadas, sujeitará o Locatário ao pagamento da multa prevista na cláusula nona.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Finda ou rescindida a presente locação o Locatário, obriga-se a restituir o imóvel e seus acessórios ao Locador em perfeitas condições de uso e habitabilidade, tal como o recebe neste ato, de acordo com o LAUDO DE VISTORIA. O Locatário promoverá previamente a reparação de qualquer estrago que haja ocorrido no imóvel, em suas instalações ou aparelhos, de maneira a entregá-lo da forma como o recebeu. Fica ainda ajustado, que o Locatário se assim não proceder ou deixar de indenizar os danos ou defeitos apurados na **vistoria de desocupação do imóvel**, pagará ainda, além dos mencionados ônus, o aluguel até a data da regular restituição do imóvel ao Locador, inclusive as custas e honorários de advogados. Fica ressalvado o direito do Locador de optar pela VISTORIA JUDICIAL COM ARBITRAMENTO, arcando o Locatário com todas as despesas judiciais e extrajudiciais.

PARÁGRAFO TERCEIRO: **O locatário poderá, mediante notificação escrita ao locador ou ao seu procurador, com antecedência mínima de 60 dias, rescindir o presente, por interesse público.** Na ausência do aviso o locador poderá exigir quantia correspondente a 1 mês de aluguel e encargos vigentes quando da rescisão, de acordo com o artigo sexto da lei 8245/91.

DÉCIMA PRIMEIRA: DA GARANTIA CONTRATUAL: As partes acima qualificadas contratam como garantia da locação ora ajustada, o Seguro de Fiança Locatícia, para tanto, ratificam as condições do Seguro, conforme abaixo:

O Pottencial Aluguel contratado pelo (a) Locatário (a) junto à **POTENCIAL SEGURADORA S.A.**, onde o início de vigência poderá ser a data de protocolo da proposta na CIA, ou o início da vigência do contrato de locação, ou a data de regularização em caso de pendência e a vigência final será a data do término do contrato de locação, ou em casos de contratos por tempo indeterminado, a data do próximo reajuste de aluguel, estando sujeito a análises para aceitação da renovação do seguro.

São de conhecimento do **LOCADOR (A)** e **LOCATÁRIO (A)** as Condições Gerais do seguro Pottencial Aluguel, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato (8.245/91). Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e de renovações do seguro fiança, calculados conforme **NORMAS VIGENTES**, serão pagos pelo **LOCATÁRIO (A)**, de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, por infração contratual, com o consequente despejo e cancelamento da apólice.

A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelo **LOCATÁRIO (A)** após regularmente instados, a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelo **LOCADOR**, quer pela **Seguradora**. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

Cobertura de Multa Rescisória – O **LOCATÁRIO (A)** reconhece que a entrega antecipada do imóvel antes da vigência final do contrato de locação configura quebra contratual, estando, portanto, obrigado ao pagamento de multa por rescisão. O **LOCATÁRIO** declara ainda, estar ciente de que, não realizando o pagamento da multa prevista ao **LOCADOR** a Seguradora efetuará a indenização, desde que a respectiva cobertura esteja contratada na proposta de seguro, tendo o direito de reaver o valor que tiver sido pago nos termos da apólice. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.



Cobertura de Danos ao Imóvel – O **LOCATÁRIO (A)** declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo (Relatório) de Vistoria Inicial o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel. O **LOCATÁRIO** declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel em conformidade com o laudo inicial a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da restauração, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago, nos termos da apólice. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel. É imprescindível e obrigatório a apresentação do Relatório do Estado do Uso de Conservação do imóvel, assinado pelo Locador e Locatário para indenização.

Pintura Interna Nova – Declara o **LOCATÁRIO (A)**, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna NOVA, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O **LOCATÁRIO** declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, e estando a respectiva cobertura contratada na proposta de seguro, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago, nos termos da apólice. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

Pintura Externa – A cobertura é exclusiva para imóveis residenciais e não residências (casas para fins comerciais), na qual o locatário ocupa a área global do imóvel alugado. Declara o **LOCATÁRIO (A)**, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Externa NOVA, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O **LOCATÁRIO (A)** declara ainda estar ciente de que não devolvendo o imóvel pintado externamente, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15(quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

Locatários Solidários – Havendo mais de um Locatário para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, ao firmarem esta locação, os locatários declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação, no âmbito deste contrato.

O locatário autoriza desde já a Perim Imóveis a contratar anualmente a renovação do seguro de fiança locatícia, ficando a critério do mesmo decidir sobre a forma de pagamento do prêmio do seguro, que no caso de parcelamento, será sempre incluído na boleto do aluguel.

E por estarem de acordo com as estipulações mencionadas, assinam o presente instrumento, ratificando todas as outras condições dispostas no contrato de locação que não tenham sido expressamente alteradas pelo aditivo.

DÉCIMA SEGUNDA: DO FORO: Fica eleito o foro do presente contrato, o da Comarca desta cidade, renunciando, expressamente, a qualquer outro por mais especial que seja.

Em observância aos princípios da publicidade e da transparência administrativa, previstos no artigo 37 da Constituição Federal, e em conformidade com a Lei n. 12.527/2011 (Lei da acesso à informação), o presente contrato, assim como o respectivo extrato após a assinatura, será disponibilizado à ANATER, a quem caberá a publicação oficial.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato em 02(duas) vias de igual forma e teor, depois de lido e achado conforme, para um só efeito, perante as testemunhas abaixo.

Governador Valadares, terça-feira, 11 de outubro de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br FAUSTO PERIM MONTEALTO
Data: 11/10/2025 11:22:11-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Documento assinado digitalmente
gov.br CARLOS CAMILO GOES CAPIBERIBE
Data: 14/10/2025 20:33:58-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Documento assinado digitalmente
gov.br LOROANA COUTINHO DE SANTANA
Data: 15/10/2025 17:33:05-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

TERMO DE REFERÊNCIA (TR)

1. OBJETO

1.1. Locação de imóvel urbano não residencial para instalação da Unidade Regional da ANATER no município de Governador Valadares/MG, visando viabilizar a execução das ações previstas nos Anexos 3, 4, 5 e 6 do Acordo de Reparação do Rio Doce.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação da contratação encontra-se pormenorizada no tópico 4 do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL

3.1. A presente contratação será realizada mediante **dispensa de licitação**, com fundamento no **art. 9º, inciso VI**, do Regulamento de Licitações e Contratos da ANATER (RLC), que prevê:

Art. 9º. A licitação poderá ser dispensada:

VI - Na aquisição, locação ou arrendamento de imóveis, sempre precedida de avaliação;

3.2. Trata-se de locação de imóvel urbano com características específicas quanto à localização, estrutura e funcionalidade, previamente definidas pela Gerência Extraordinária de Reparação do Rio Doce (Gerex), cuja contratação exige a compatibilidade com padrões não amplamente disponíveis no mercado, tornando inviável a competição em sentido estrito.

3.3. A contratação direta, portanto, está amparada em previsão normativa e respaldada por avaliação prévia de mercado e justificativa técnica da área demandante, conforme determina o RLC da ANATER, observados os princípios da legalidade, eficiência, finalidade e economicidade.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Os requisitos da contratação encontram-se pormenorizados no tópico 5 do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

5.1. A descrição da solução encontra-se pormenorizada no tópico 7 do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

6. DA CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

6.1. Trata-se de contratação direta por dispensa de licitação para locação de imóvel não residencial, classificada como serviço comum, nos termos do Regulamento de Licitações e Contratos da ANATER, por possuir padrões objetivos de qualidade e características técnicas usuais no mercado imobiliário.

6.2. A presente contratação não envolve prestação de serviços com fornecimento de mão de obra em regime de dedicação exclusiva, tampouco implica vínculo de qualquer natureza entre a ANATER e o locador ou eventuais terceiros por ele contratados.

6.3. A atividade de locação será formalizada por meio de contrato administrativo específico, cujas cláusulas observarão os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, impessoalidade e finalidade pública.

6.4. Não será admitida a participação de empresas em consórcio, qualquer que seja a forma de constituição, uma vez que o objeto não apresenta complexidade técnica que justifique tal permissão. Ao contrário, a permissão de consórcios poderia comprometer o princípio da vantajosidade e da competitividade, ao permitir a união de possíveis concorrentes.

6.5. A vedação à participação em consórcio não restringe a competitividade, considerando que o mercado imobiliário local dispõe de empresas ou proprietários individuais com capacidade plena para atender à demanda da ANATER, conforme especificações estabelecidas neste Termo de Referência.

7. DA ESPECIFICAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

7.1. O objeto da presente contratação consiste na **locação de imóvel urbano não residencial**, localizado no município de Linhares, estado do Espírito Santo, que será utilizado como sede da Unidade Regional da ANATER, com a finalidade de viabilizar a execução das ações previstas nos Anexos 3, 4, 5 e 6 do Acordo de Reparação do Rio Doce.

7.2. O imóvel deverá atender, no mínimo, às seguintes especificações:

7.2.1. Estar situado em região central do município de Linhares/ES, com fácil acesso e boa visibilidade pública;

7.2.2. Estar em bom estado de conservação, sem necessidade de reformas estruturais;

7.2.3. Possuir ambientes distintos e adequados para:

a) Recepção;

b) Sala da coordenação;

c) Sala(s) para equipe técnica;

d) Sala para atendimento aos atingidos;

e) Sala de reuniões com possibilidade de uso presencial e virtual;

f) Contar com banheiros e copa/cozinha em condições de uso;

g) Dispor de garagem com capacidade mínima para dois veículos;

h) Apresentar área externa que possa ser utilizada para pequenos eventos institucionais;

i) Permitir a instalação de infraestrutura de rede lógica, elétrica e de internet compatível com as atividades administrativas da ANATER;

j) Estar com a documentação regular e apto à formalização do contrato de locação.

7.3. O imóvel será destinado exclusivamente ao uso institucional da Anater e deverá estar disponível para entrega em perfeitas condições de uso.

8. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

8.1. Obrigações da CONTRATADA:

- a) Entregar o imóvel à ANATER em perfeitas condições de uso, conservação, segurança, higiene e funcionamento, conforme especificações descritas neste Termo de Referência;
- b) Manter o imóvel em condições de uso durante toda a vigência do contrato, responsabilizando-se pelas manutenções estruturais e aquelas decorrentes do desgaste natural da edificação, salvo as de responsabilidade da locatária por uso direto;
- c) Apresentar toda a documentação necessária para a formalização contratual, inclusive certidões atualizadas, matrícula do imóvel, comprovantes de regularidade fiscal e demais exigências legais;
- d) Garantir a posse pacífica do imóvel à ANATER durante a vigência contratual;
- e) Responsabilizar-se por eventuais ônus decorrentes de tributos de sua competência, salvo as obrigações expressamente atribuídas à locatária no contrato;
- f) Permitir a vistoria do imóvel pela ANATER ou por seus representantes, sempre que necessário ao acompanhamento contratual.

8.2. Obrigações da ANATER:

- a) Utilizar o imóvel exclusivamente para fins institucionais, conforme objeto previsto neste Termo de Referência e no contrato a ser celebrado;
- b) Efetuar o pagamento do aluguel mensal e dos encargos assumidos (como IPTU e seguro fiança), nos prazos e condições estabelecidos no contrato;
- c) Zelar pela boa conservação do imóvel durante o período de vigência do contrato, realizando as manutenções de rotina e de uso ordinário;
- d) Restituir o imóvel ao final da vigência contratual, nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações naturais do uso regular;
- e) Permitir, quando solicitado, a entrada da locadora ou de seus representantes no imóvel, mediante prévio aviso, para inspeção das condições de uso, desde que não prejudique o funcionamento das atividades institucionais;
- f) Comunicar à locadora, com a devida antecedência, a ocorrência de quaisquer danos ou problemas estruturais no imóvel que demandem providências de sua responsabilidade.

8.3. A Contratante não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

9. **FORMA DE PAGAMENTO**

9.1. O pagamento decorrente da presente contratação será efetuado mensalmente, referente ao aluguel do imóvel, acrescido dos encargos locatícios previstos contratualmente, tais como IPTU, seguro contra incêndio, seguro-fiança e demais obrigações acessórias.

9.2. O pagamento será realizado até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, mediante apresentação da respectiva Nota Fiscal e do atesto do Gestor do Contrato, por meio de processo formalizado pela Gerência Administrativa e Financeira, observada a regularidade da contratada junto às exigências legais.

9.3. Caso haja erro na apresentação da Nota Fiscal ou qualquer circunstância impeditiva à liquidação da despesa, o pagamento ficará suspenso até que a contratada adote as providências corretivas cabíveis. Nessa hipótese, o prazo para pagamento será contado a partir da regularização da pendência, sem geração de ônus à contratante.

9.4. Poderá ser aplicada glosa ou retenção proporcional ao valor do pagamento, conforme o grau de descumprimento verificado, sem prejuízo das sanções contratuais e legais cabíveis, nos casos em que a contratada:

a) não cumprir as obrigações contratuais assumidas;

b) deixar de manter o imóvel nas condições previstas no laudo de vistoria inicial;

c) não apresentar os comprovantes de quitação de tributos e encargos locatícios;

d) descumprir qualquer obrigação prevista nas cláusulas do contrato de locação.

9.5. Antes de cada pagamento, será realizada consulta cadastral para verificar a manutenção das condições de regularidade fiscal e trabalhista da contratada.

9.6. Verificada qualquer irregularidade, a contratada será notificada por escrito para regularizar a situação no prazo de 5 (cinco) dias úteis, prorrogável uma vez, por igual período, a critério da contratante. Persistindo a inadimplência ou sendo a justificativa considerada improcedente, a contratante adotará as providências cabíveis, inclusive a comunicação ao setor responsável e eventual rescisão contratual, com garantia do contraditório e da ampla defesa.

9.7. No ato do pagamento, serão realizadas as retenções tributárias previstas na legislação vigente, conforme o regime jurídico aplicável à contratada.

10. VIGÊNCIA

10.1. O prazo de vigência do contrato será por período inicial de 41 (quarenta e um) meses, compreendendo o intervalo de agosto de 2025 a dezembro de 2028, com possibilidade de rescisão contratual a partir do 12º mês, podendo ser prorrogado até 60 (sessenta) meses, obedecendo os limites do contrato de Gestão firmado entre a Anater e a União por intermédio do Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar - MDA.

11. DO REAJUSTE

11.1. O valor do aluguel pactuado será fixo e irreajustável pelo período inicial de 12 (doze) meses de vigência contratual.

11.2. A recomposição do valor locatício será permitida após transcorrido o prazo mínimo de 12 (doze) meses, contado do início do contrato ou do último reajuste aplicado, nos termos da legislação vigente, mediante celebração de Termo Aditivo, com base na variação do índice contratualmente estabelecido.

11.3. O reajuste será calculado com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M/FGV) ou, na hipótese de sua não disponibilização, variação negativa ou aplicação inadequada, será utilizado o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), observado o acumulado dos últimos 12

(doze) meses.

11.4. Caso os índices mencionados deixem de ser publicados ou se tornem legalmente inaplicáveis, será adotado outro índice oficial que reflita a variação da inflação, mediante comum acordo entre as partes.

11.5. A fórmula de cálculo do novo valor será:

11.6. $Pr = P + (P \times V)$

Sendo:

Pr = preço reajustado (novo valor do aluguel);

P = valor atual do aluguel;

V = variação acumulada do índice de reajuste (IGP-M ou IPCA).

11.7. Eventuais encargos locatícios adicionais (IPTU, seguro, taxas, etc.) não estão sujeitos à fórmula de reajuste acima, sendo repassados conforme valores efetivamente praticados e documentados, nos termos do contrato de locação.

12. DOS ACRÉSCIMOS

12.1. Por interesse da ANATER, o objeto desta contratação poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do Contrato, nos termos art. 48 do Regulamento de Licitações e Contratos da ANATER, que deverá ser formalizada mediante celebração do respectivo Termo Aditivo.

13. DA SUBCONTRATAÇÃO

13.1. Não será admitida a subcontratação do objeto licitado, uma vez que a natureza do bem a ser adquirido não comporta tal instituto.

14. GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

14.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução, uma vez que o objeto ora adquirido não é complexo, é um objeto comum e, opta-se pela não exigência da garantia contratual uma vez que aumentaria o valor contratado.

15. FORMA DE CONTRATAÇÃO, CRITÉRIO DE JULGAMENTO E DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

15.1. Forma de contratação

15.1.1. A contratação será realizada por dispensa de licitação, com fundamento no art. 9º, inciso VI, do Regulamento de Licitações e Contratos da ANATER (RLC), que admite a locação de imóveis devidamente justificada e previamente avaliada quanto à compatibilidade com os valores de mercado, observando os princípios da legalidade, economicidade e eficiência.

15.2. Regime de execução

15.2.1. O regime de execução adotado será o de prestação continuada de serviço mediante locação, com preço mensal fixo previamente definido, durante o período contratual.

15.2.2. Este regime é justificado pela natureza do objeto – locação de imóvel – e visa garantir previsibilidade orçamentária, eficiência administrativa e segurança jurídica para ambas as partes, assegurando que o valor acordado será mantido independentemente de variações no mercado ou nas condições operacionais.

15.3. Critério de seleção do fornecedor

15.3.1. Por se tratar de contratação direta por dispensa de licitação, a seleção do imóvel será feita com base em levantamento de mercado, avaliação

técnica e análise de compatibilidade com os requisitos definidos pela área demandante.

15.3.2. O proponente deverá apresentar, no momento da formalização do contrato:

a) Documentação de propriedade do imóvel, ou autorização expressa do proprietário para a locação, nos casos de proponentes que atuem como intermediários legalmente habilitados;

b) Comprovação de que o imóvel atende aos requisitos técnicos mínimos definidos pela Gerência Extraordinária de Reparação do Rio Doce – Gerex, conforme despacho que fundamenta a demanda, incluindo localização, estrutura física, conservação, acessibilidade e demais critérios;

c) Declaração de que tomou conhecimento de todas as condições e obrigações contratuais relativas à locação, incluindo responsabilidades legais, administrativas e operacionais;

d) Prova de propriedade do imóvel: Escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis; Ou certidão atualizada de inteiro teor do imóvel (com validade de até 30 dias), constando como titular a pessoa física ou jurídica ofertante.

e) Certidão negativa de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias;

f) Certidão negativa de débitos de IPTU e taxas municipais;

g) Certidão de “habite-se” ou documento equivalente (se aplicável);

h) Comprovante de regularidade do imóvel perante o Corpo de Bombeiros (se aplicável);

i) Laudo técnico ou relatório fotográfico do estado de conservação do imóvel (opcional, mas recomendável);

j) Declaração de disponibilidade do imóvel para locação;

15.4. As exigências de habilitação jurídica e de regularidade fiscal e trabalhista são as usuais para a generalidade dos objetos.

16. DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO

16.1. Para fins de formalização da contratação direta por dispensa de licitação, a locadora deverá apresentar os seguintes documentos.

16.2. Habilitação jurídica

a) Registro comercial, no caso de empresa individual, acompanhado de Cédula de Identidade do empresário;

b) Ato constitutivo, Contrato Social ou Estatuto, em vigor, devidamente registrado e atualizado para as sociedades comerciais em geral, acompanhado do documento de eleição de seu(s) administrador(es), quando for o caso;

c) Inscrição no órgão competente do ato constitutivo, no caso de sociedades simples, acompanhada de prova de diretoria em exercício;

d) Documento oficial no qual constem os dados do RG e inscrição no CPF do representante legal da pessoa jurídica.

16.3. **Qualificação Econômico-Financeira**

a) Certidão negativa de falência ou recuperação judicial/extrajudicial expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, com data de emissão de no máximo 90 (noventa) dias anteriores à data fixada para a sessão de abertura da licitação.

16.4. **Regularidade fiscal**

a) Prova de inscrição com situação ativa no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

b) Prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes Estadual ou Municipal ou no Governo do Distrito Federal, da sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto da licitação;

c) Prova de regularidade perante a Fazenda Federal e a Seguridade Social, mediante a apresentação de certidão expedida pela Receita Federal do Brasil relativo a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, bem como contribuições previdenciárias e de terceiros (Certidão Conjunta Negativa ou Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa);

d) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual ou do Distrito Federal, da sede da licitante;

e) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do local da sede da licitante (exceto pessoas jurídicas estabelecidas no Distrito Federal), mediante a apresentação de certidão expedida pelo órgão fazendário competente;

f) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF/FGTS);

g) Prova de regularidade de débitos trabalhistas, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho;

h) As certidões acima poderão ser emitidas pela internet, desde que sua validade possa ser confirmada no sítio eletrônico do órgão responsável pela emissão.

i) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça (www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);

j) Consulta Consolidada emitida pelo Tribunal de Contas da União (TCU) e acessível por meio do endereço eletrônico: <https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br>.

k) Certidão Negativa Correccional emitida pela Controladoria Geral da União (CGU) e acessível por meio do endereço eletrônico: <http://certidoes.cgu.gov.br>.

l) Certidão Negativa - Inabilitados e Inidôneos emitida pelo Tribunal de Contas da União: <https://contas.tcu.gov.br/ords/f?p=704144:1:14647094415211>.

16.5. **Qualificação técnica**

a) Devido a natureza da contratação (locação de imóvel) não haverá necessidade de comprovação de qualificação técnica.

17. **DAS SANÇÕES**

17.1. O descumprimento das obrigações estabelecidas neste Termo de Referência e no contrato de locação, por parte da contratada, ensejará a aplicação das sanções cabíveis, de forma proporcional à gravidade da infração, observados o contraditório e a ampla defesa.

17.2. As sanções passíveis de aplicação incluem:

a) **Advertência por escrito**, nos casos de infrações de menor gravidade, passíveis de correção imediata;

b) **Glosa proporcional no valor do aluguel**, nos casos de descumprimento parcial das condições contratuais, especialmente quando comprometida a usabilidade do imóvel;

c) **Suspensão temporária do pagamento**, até a regularização da situação, nos casos em que o imóvel estiver indisponível ou em desacordo com as condições pactuadas;

d) **Rescisão contratual por descumprimento injustificado**, quando verificada infração grave ou reiterada, que comprometa a finalidade da contratação.

17.3. As penalidades aqui previstas não afastam a responsabilidade civil da contratada pela reparação de eventuais danos causados à Anater ou a terceiros.

17.4. A aplicação de sanção será formalizada por despacho da autoridade competente, com base em relatório do Gestor do Contrato, após regular processo administrativo.

18. DO SIGILO

18.1. A Contratada obriga-se a manter sigilo com relação às informações e dados de interesse da Contratante dos quais venha a tomar conhecimento no decorrer da contratação.

18.2. Demais itens de sigilo e tratamento de dados pessoais constarão de item específico no Contrato.

19. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

19.1. A gestão e fiscalização da execução contratual serão exercidas por colaboradores designados formalmente como Gestor e Fiscal do Contrato, nos termos do Regulamento de Licitações e Contratos da Anater.

19.2. Caberá ao Gestor/Fiscal do Contrato:

a) Acompanhar a entrega do imóvel e sua conformidade com os requisitos especificados;

b) Atestar as notas fiscais mensais de pagamento;

c) Verificar as condições de conservação do imóvel durante a vigência;

d) Comunicar à autoridade competente quaisquer irregularidades ou descumprimentos;

e) Manter registros atualizados em sistema próprio de gestão contratual.

19.3. O acompanhamento será realizado mediante visitas periódicas, checklist de conformidade contratual e relatórios circunstanciados, com periodicidade mínima semestral ou sempre que houver necessidade.

19.4. As comunicações entre as partes devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

20. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

20.1. As despesas decorrentes desta licitação serão contabilizadas no Contrato de Gestão firmado entre a Anater e o governo federal por meio do Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar - MDA, na Meta 9 B.1.

21. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

21.1. O custo máximo estimado da contratação é de R\$ 287.000,00 (duzentos e cinco mil reais), referente ao valor total de aluguel para o período inicial de 41 meses, acrescido dos encargos locatícios, tais como IPTU e seguro fiança, conforme previsto no Estudo Técnico Preliminar.

[documento assinado eletronicamente]

ROSÁLIA VIVIANE ALMEIDA DE OLIVEIRA GUEDES

MATRICULA: 0243

[documento assinado eletronicamente]

EMERSON LESSA FELIPE

MATRICULA: 0087



Documento assinado eletronicamente por **Rosália Viviane Almeida de Oliveira Guedes, Membro CPL**, em 03/09/2025, às 17:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, § 3º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Emerson Lessa Felipe, Membro CPL**, em 03/09/2025, às 17:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, § 3º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site: https://sei.agro.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **44408240** e o código CRC **952A4E31**.