

CONTRATO Nº 13/2025 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO Nº 071/2025

De um lado o **SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE GUAPÉ**, autarquia municipal inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.420.641/0001-75, sediado na Rua Dr. Joaquim Coelho Filho nº 280, Centro, Guapé/MG, CEP: 37177-000, neste ato representado por seu Diretor Geral, **JERRY ADRIANE ARANA**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 4882069 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 671.189.096-53, doravante simplesmente denominado **LOCATÁRIO**, e do outro, **GANGES PARTICIPAÇÕES S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.752.818/0001-11, com sede na cidade de Ilícinea, endereço Praça Padre João Lourenço Leite, nº 116, sala A, Centro, CEP: 37175-000, representada neste ato por **ANDRÉ FERNANDO SOARES**, residente e domiciliado na Rua Araúna nº 736, centro, CEP: 37177-000, Guapé-MG, proprietários e denominados como parte **LOCADORA**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, nos termos dos arts. 51 e 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

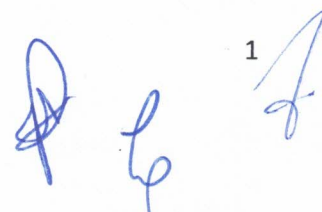
1.1 - Locação de um imóvel para permanência da SEDE da Autarquia. Imóvel localizado na Rua Dr. Joaquim Coelho Filho, 280 – Centro, Guapé/ MG, CEP: 37.177-000. Constituindo um imóvel comercial, lote com 600 m2 de área, sendo 15 metros de frente por 40 metros do lado, matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob o nº 482. Sobrado com aproximadamente 400 metros de área construída, sendo 17 cômodos. Local onde já se encontra a instalada a Sede do SAAE.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA VIGÊNCIA

2.1 O prazo de vigência deste contrato é **12 (doze) meses com início em 01/01/2026 à 30/12/2026**.

2.2 – A vigência do prazo e os eventuais aditivos que possam ser realizados seguirão o disposto na Lei 14.133/2021.

1



2.3 – O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, nos termos do art. 107 da Lei 14.133/2021, mediante assinatura de termo aditivo.

2.3 - A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses municipais, da compatibilidade com o valor de mercado e da anuência expressa da LOCADORA, mediante assinatura de termo aditivo.

2.4 - Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

2.5 - É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência e execução deste contrato.

2.6 - Na hipótese de irregularmente ocorrer a utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo de vigência acordado, não ocorrerá sua transformação em pacto por prazo determinado.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO

3.1 - O valor mensal do contrato é de 4.058,40 (quatro mil e cinquenta e oito reais e quarenta centavos) mensais, totalizando o valor anual de R\$ 48.700,80 (quarenta e oito mil setecentos reais e oitenta centavos).

3.2 - O LOCATÁRIO é responsável pelo pagamento das contas de energia elétrica, água e telefone pertencentes ao imóvel a partir desta data, sendo que os encargos de IPTU são de responsabilidade da LOCADORA.

3.3 - O contrato poderá ser reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato.

3.4 - No momento de incidência do reajuste, diante da necessidade de contingenciamento de despesas, é facultado ao LOCATÁRIO negociar com a LOCADORA a renúncia ao direito de reajuste ou a utilização de outro índice.

3.5 - O novo valor será calculado tomando-se por base o índice nacional de preços ao consumidor – INPC, ou outro índice legal que o substitua.

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

  2 

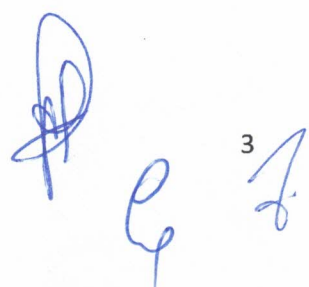
CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

- 4.1 - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.
- 4.2 - Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação, bem como os problemas estruturais e que importem na segurança, que vierem a surgir no imóvel.
- 4.3 - Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios na instalação elétrica, etc;
- 4.4 - Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a Contratação.
- 4.5 - Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação.
- 4.6 - Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 5.1 - O LOCATÁRIO é obrigado a pagar pontualmente o aluguel.
- 5.2 - Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 1.1 deste Instrumento.
- 5.3 - Manter o imóvel locado em condições de limpeza e de utilização.
- 5.4 - Comunicar à LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- 5.5 - 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 dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e, se durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação.
- 5.6 - Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO



3

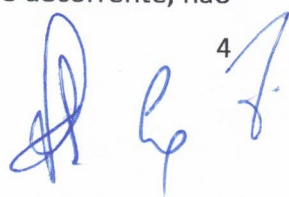
- 6.1 - O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento da LOCADORA, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;
- 6.2 - As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pela LOCADORA.
- 6.3 - As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.
- 6.4 - Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência da LOCADORA, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;
- 6.5 - As benfeitorias úteis não autorizadas pela LOCADORA poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
- 6.6 - As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR.
- 6.7 - O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 7.1 - Os recursos orçamentários necessários ao adimplemento das obrigações decorrentes deste contrato correrão por conta das seguinte Dotação Orçamentária:
- 7.2 - 03.03.01.01.17.122.0052.4.001 Manutenção dos Serviços Administrativos - 3.3.90.39 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica - Fonte 1501- Recursos Ordinários.**

CLÁUSULA OITAVA - DO PAGAMENTO

- 8.1 - O pagamento será efetuado até o 15º dia do mês posterior ao da locação por meio de depósito em conta corrente da LOCADORA, ou diretamente no Departamento de Tesouraria SAAE de Guapé/MG.
- 8.2 - Juntamente com a nota fiscal a CONTRATADA deverá apresentar Certidão Negativa de débitos da Receita Federal (RFB /PGFN), FGTS, CNDT (certidão negativa de débitos trabalhistas), Fazenda Estadual e Fazenda Municipal de Guapé, devidamente atestados pela Administração.
- 8.3 - Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não



4

constituirá novação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

8.4 - Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação

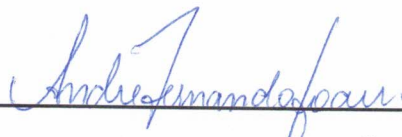
CLÁUSULA NONA – DO FORO

9.1 - As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no foro da comarca de Guapé/MG, que sobre todos prevalecerá, renunciando as partes qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

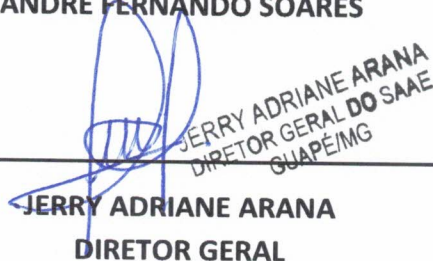
CLÁUSULA DÉCIMA– DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1 - Para firmeza e validade do que foi pactuado, lavra-se o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, as quais, depois de lidas, são assinadas pelos representantes das partes, LOCADORA e LOCATÁRIO, e pelas testemunhas abaixo.

Guapé, 30 de dezembro de 2025.



GANGES PARTICIPAÇÕES S/A
ANDRÉ FERNANDO SOARES



JERRY ADRIANE ARANA
DIRETOR GERAL DO SAAE
GUAPÉ/MG

TESTEMUNHAS:

1) Nome: Lucas ocuano.

CPF: 097.207.690-48

2) Nome: _____

CPF: _____