

TERMO DE REFERÊNCIA – TDR

Assunto: Contratação de locação de imóvel para atender as necessidades administrativas e institucionais da AGEDOCE.

Referência: Contrato de Gestão IGAM nº 001/2020 e Contrato de Gestão ANA nº 034/2020; Processo Administrativo nº 5.200.01.154725.0358.2025.

Governador Valadares/MG, 18 de setembro de 2025.



SUMÁRIO

1.	A AGEVAP - ASSOCIAÇÃO PRÓ-GESTÃO DAS ÁGUAS DA BACIA HIDROGRÁFICA DO RIO PARAÍBA DO SUL	3
2.	OS COMITÊS DE BACIA HIDROGRÁFICA	7
3.	OBJETO	8
4.	JUSTIFICATIVA	9
5.	DEFINIÇÕES	10
6.	JUSTIFICATIVA DA MODALIDADE E CRITÉRIO DE SELEÇÃO	10
7.	ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL	10
8.	VALOR E VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO	13
9.	OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA/LOCADOR	14
10.	OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE/LOCATÁRIA	15
11.	DO TERMO DE VISTORIA E DA ENTREGA DAS CHAVES	16
12.	DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO	17
13.	DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA	18
14.	FONTE DE RECURSOS	18
15.	PAGAMENTO	19
16.	CONDIÇÕES DE GARANTIA	20
17.	ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO	20
18.	DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS	21



1. A AGEVAP - ASSOCIAÇÃO PRÓ-GESTÃO DAS ÁGUAS DA BACIA HIDROGRÁFICA DO RIO PARAÍBA DO SUL

A Associação Pró-Gestão das Águas da Bacia Hidrográfica do Rio Paraíba do Sul (AGEVAP), criada em 20 de junho de 2002, tem personalidade jurídica de uma associação de direito privado, com fins não econômicos. Foi constituída, inicialmente, para o exercício das funções de Secretaria Executiva.

Atualmente, exerce as funções definidas no Art. 44 da Lei Federal nº 9.433/97, Art. 59, da Lei Estadual do Rio de Janeiro nº 3.239/99 e Art. 38 da Lei Estadual de Minas Gerais nº 13.199/99, que tratam das competências das chamadas Agências de Água ou Agências de Bacia.

A Associação é formada por uma Assembleia Geral, um Conselho de Administração, um Conselho Fiscal, uma Controladoria e uma Diretoria Executiva. Os membros dos Conselhos de Administração e Fiscal são pessoas físicas eleitas pela Assembleia Geral. A Figura 01 apresenta o organograma da AGEVAP.



Figura 01 – Organograma da AGEVAP

A sede da AGEVAP está localizada em Resende/RJ. A Agência possui 10 (dez) Unidades Descentralizadas (UDs) localizadas nos municípios de Volta Redonda, Petrópolis, Nova Friburgo, Campos dos Goytacazes, Seropédica, Rio de Janeiro, Angra dos Reis (localizadas no estado do Rio de Janeiro), Juiz de Fora, Guarani (localizadas em Minas Gerais) e São José dos Campos (localizadas em São Paulo). A Agência possui ainda 02 (duas) Filiais localizadas em Governador Valadares/MG (AGEDOCE) e Poços de Caldas/MG (AGEGRANDE).

Atualmente, a AGEVAP (matriz e filiais) possui 10 (dez) Contratos de Gestão assinados com a Agência Nacional de Águas e Saneamento Básico (ANA), o Instituto



Estadual do Ambiente - INEA e o Instituto Mineiro de Gestão das Águas (IGAM), atendendo a 25 (vinte e cinco) comitês de bacias hidrográficas.

No Quadro 01, a seguir, são apresentados os respectivos contratos de gestão, comitês atendidos, resoluções de delegação/equiparação e outras informações pertinentes.

Contrato de Gestão	Data da assinatura	Órgão Gestor	CBHs atendidos	Resolução Conselhos	Prazo de Delegação
ANA 027/2020	04/12/2020	Agência Nacional de Águas e Saneamento Básico - ANA	CEIVAP	Resolução nº 167/2015 – Conselho Nacional de Recursos Hídricos	30/06/2026
INEA 067/2022	28/12/2022	Instituto Estadual do Ambiente - INEA	Baía de Guanabara	Resolução nº 285/2024 – Conselho Estadual de Recursos Hídricos do Estado do Rio de Janeiro	31/12/2027
INEA 068/2022	29/12/2022	Instituto Estadual do Ambiente - INEA	Guandu; Baía da Ilha Grande	Resolução nº 229/2022 – Conselho Estadual de Recursos Hídricos do Estado do Rio de Janeiro	31/12/2025
INEA 069/2022	29/12/2022	Instituto Estadual do Ambiente - INEA	Médio Paraíba do Sul; Rio Dois Rios; Piabanha; Baixo Paraíba do Sul e Itabapoana	Resolução nº 228/2022 – Conselho Estadual de Recursos Hídricos do Estado do Rio de Janeiro	31/12/2025
IGAM PS1 007/2024	14/11/2024	Instituto Mineiro de Gestão das Águas - IGAM	Preto e Paraíbauna	Deliberação nº 612/2024 – Conselho Estadual de Recursos Hídricos do Estado de Minas Gerais	30/06/2026
IGAM PS2 008/2024	14/11/2024	Instituto Mineiro de Gestão das Águas - IGAM	Pomba e Muriaé	Deliberação nº 613/2024 – Conselho Estadual de Recursos Hídricos do Estado de Minas Gerais	30/06/2026
ANA 034/2020	21/12/2020	Agência Nacional de Águas e Saneamento Básico - ANA	CBH-Doce	Resolução nº 212/2020 – Conselho Nacional de Recursos Hídricos	31/12/2025
IGAM DO1 a DO6 001/2020	15/12/2020	Instituto Mineiro de Gestão das Águas - IGAM	Piranga, Piracicaba, Santo Antônio, Suaçuí, Caratinga e Manhuaçu	Deliberação nº 441/2019 – Conselho Estadual de Recursos Hídricos do Estado de Minas Gerais	31/12/2025
ANA 008/2025	17/06//2025	Agência Nacional de Águas e Saneamento Básico - ANA	Rio Grande	Resolução nº 240/2024 – Conselho Nacional de Recursos Hídricos	31/12/2030



Contrato de Gestão	Data da assinatura	Órgão Gestor	CBHs atendidos	Resolução Conselhos	Prazo de Delegação
IGAM GD1/GD2 a GD8 005/2024	11/09/2024	Instituto Mineiro de Gestão das Águas - IGAM	CBHs Nascentes do Rio Grande, Entorno do Reservatório de Furnas, Rio Verde, Sapucaí, Rios Mogi- Guaçu e Pardo, Afluentes Mineiros do Médio Rio Grande, Afluentes do Baixo Rio Grande.	Deliberação CERH-MG nº 580/ 2024 – Conselho Estadual de Recursos Hídricos do Estado de Minas Gerais	04/04/2034

Quadro 01 - Contratos de Gestão sob a responsabilidade da AGEVAP

A Figura 02 mostra o mapa com o território das Bacias Hidrográficas atendido pela AGEVAP e suas filiais, AGEDOCE e AGEGRANDE.

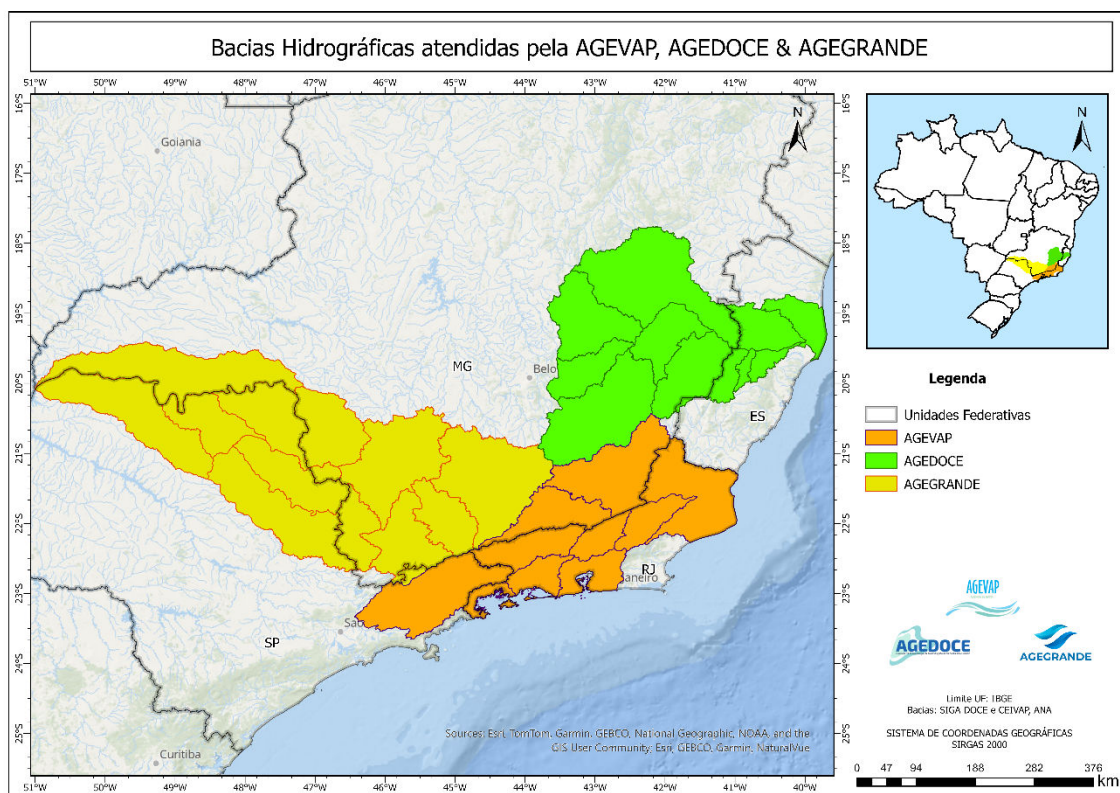


Figura 02 – Bacias Hidrográficas atendidas pela AGEVAP, AGEDOCE e AGEGRANDE.



Ao todo, a AGEVAP (matriz e filiais) atende a uma área de 304 mil (trezentos e quatro mil) quilômetros quadrados, que correspondem a 976 (novecentos e setenta e seis) municípios, aproximadamente 17,5% do total no território brasileiro.

A AGEDOCE (AGEVAP - Filial Governador Valadares/MG) está legalmente habilitada a exercer as funções de Agência de Água para CBH-Doce, em âmbito federal, e para seis comitês estaduais mineiros, sendo eles: Piranga, Piracicaba, Santo Antônio, Suaçuí, Caratinga e Manhuaçu.

A Associação Pró-Gestão das Águas da Bacia Hidrográfica do Rio Paraíba do Sul (AGEVAP), por meio da Resolução Conselho Nacional de Recursos Hídricos nº 212, de 28 de agosto de 2020, recebeu delegação de competência para o exercício das funções inerentes à Agência de Água da Bacia Hidrográfica do Rio Doce.

No dia 21 de dezembro de 2020 foi celebrado o Contrato de Gestão nº 34/2020 e, no dia 30 de dezembro de 2020, seu respectivo Termo Aditivo, entre a AGEVAP e a Agência Nacional de Águas e Saneamento Básico (ANA), com anuência do CBH-Doce, para o exercício das funções de Agência de Água na Bacia Hidrográfica do Rio Doce.

Em Minas Gerais, a equiparação da AGEVAP para o exercício das funções de agência de água para a porção mineira da Bacia Hidrográfica do Rio Doce foi aprovada por meio da Deliberação Conselho Estadual de Recursos Hídricos CERH-MG nº 441, de 04 de setembro de 2020.

No dia de 15 de dezembro de 2020 foi celebrado o Contrato de Gestão nº 001/2020, e, no dia 22 de dezembro de 2020, seu respectivo Termo Aditivo, entre a AGEVAP e o Instituto Mineiro de Gestão das Águas (IGAM), com anuência dos CBH's Afluentes Mineiros do Rio Doce, para o exercício das funções de Agência de Água nas Bacias Hidrográficas dos Afluentes Mineiros do Rio Doce: Piranga, Piracicaba, Santo Antônio, Suaçuí, Caratinga e Manhuaçu.

Ainda não há contrato de gestão celebrado junto à Agência Estadual de Recursos Hídricos (AGERH), considerando que a cobrança não foi implementada na porção capixaba da bacia, razão pela qual a entidade, por ora, não atende aos CBHs do Espírito Santo.



2. OS COMITÊS DE BACIA HIDROGRÁFICA

Os Comitês de Bacia Hidrográfica (CBHs), entes do Sistema Nacional de Gestão dos Recursos Hídricos, constituem o “Parlamento das Águas”, espaço em que representantes da comunidade de uma bacia hidrográfica discutem e deliberam a respeito da gestão dos recursos hídricos, compartilhando responsabilidades de gestão com o poder público.

Comitê é um termo que indica uma comissão, junta, delegação ou reunião de pessoas para debate a execução de ações de interesse comum. Bacia hidrográfica é um território delimitado por divisores de água cujos cursos d’água em geral convergem para uma única foz localizada no ponto mais baixo da região. Unindo os dois conceitos, tem-se o CBH, ou seja, o fórum em que um grupo de pessoas, com diferentes visões e atuações, se reúne para discutir sobre um interesse comum – o uso d’água na bacia.

É por meio de discussões e negociações democráticas que os CBHs avaliam os reais e diferentes interesses sobre os usos das águas das bacias hidrográficas. Possuem poder de decisão e cumprem papel fundamental na elaboração das políticas para gestão das águas nas bacias, sobretudo em regiões sujeitas a eventos críticos de escassez hídrica, inundações ou na qualidade da água, que possam colocar em risco os usos múltiplos da água, conforme assegurados em Lei.

Na Bacia Hidrográfica do Rio Doce, em âmbito federal, está instituído o Comitê da Bacia Hidrográfica do Rio Doce (CBH-Doce). Criado por meio de Decreto Presidencial, em 25 de janeiro de 2002, atua como um Comitê de Integração, reunindo representantes dos CBHs afluentes mineiros e capixabas.

O CBH-Doce é formado por conselheiros de 03 (três) segmentos (poder público, usuários e sociedade civil) e possui papel estratégico para a gestão de recursos hídricos na região, viabilizando a articulação dos diversos atores visando à cooperação em prol da conservação e recuperação do Rio Doce.

Em Minas Gerais, a Bacia Hidrográfica do Rio Doce é dividida em 06 (seis) Circunscrições Hidrográficas (CH), com CBHs já estruturados, conforme abaixo:

- I. DO1 - Comitê de Bacia Hidrográfica do Rio Piranga;



- II. DO2 - Comitê de Bacia Hidrográfica do Rio Piracicaba;
- III. DO3 - Comitê de Bacia Hidrográfica do Rio Santo Antônio;
- IV. DO4 - Comitê de Bacia Hidrográfica do Rio Suaçuí;
- V. DO5 - Comitê de Bacia Hidrográfica do Rio Caratinga; e
- VI. DO6 - Comitê de Bacia Hidrográfica Águas do Rio Manhuaçu.

No Estado do Espírito Santo, embora inexistam subdivisões administrativas da Bacia do Rio Doce, o PIRH-Doce, para fins de planejamento, dividiu a porção capixaba da Bacia do Rio Doce em 03 (três) Unidades de Análise (UA), sendo adotada a estrutura a seguir:

- I. UA 7 – CBHs Guandu; Santa Joana; e Santa Maria do Doce;
- II. UA 8 – CBH Pontões e Lagoas do Rio Doce;
- III. UA 9 – CBH Barra Seca e Foz do Rio Doce.

Na Figura 1, apresenta-se a atual divisão da Bacia Hidrográfica do Rio Doce e suas CHs e UAs.



Figura 03 – Divisão da Bacia Hidrográfica do Rio Doce em Circunscrições Hidrográficas e Unidades de Análise

3. OBJETO

Este Termo de Referência tem como objeto a contratação de locação de imóvel para atender as necessidades administrativas e institucionais da AGEDOCE.



4. JUSTIFICATIVA

A contratação pretendida se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel para suprir as necessidades da AGEDOCE no funcionamento das suas funções administrativas e institucionais junto ao Comitê da Bacia Hidrográfica do Rio Doce e seus Afluentes Mineiros.

A AGEDOCE é uma associação de direito privado, sem fins lucrativos, e exerce funções de Agência de Água para o CBH-Doce, em âmbito federal, e para 06 (seis) CBH's Afluentes Mineiros do Rio Doce, sendo eles: Piranga, Piracicaba, Santo Antônio, Suaçuí, Caratinga e Manhuaçu, com sede em Governador Valadares/MG.

Atualmente, a sede da AGEDOCE se encontra localizada no Centro de Governador Valadares/MG, sendo que todas as atividades administrativas, institucionais e técnicas desenvolvidas são prestadas de forma presencial por aproximadamente 37 (trinta e sete) colaboradores, dentre diretoria executiva, empregados, estagiários e terceirizados. Além disso, a agência é frequentada regularmente por diversos membros dos Comitês de Bacia Hidrográfica do Rio Doce, representantes do poder público, sociedade civil e convidados para reuniões, plenárias e demais compromissos institucionais.

É importante destacar que a AGEDOCE se encontra instalada em imóvel locado, com encerramento do contrato de locação previsto para o dia 31 de dezembro de 2025, coincidindo com o prazo de encerramento dos Contratos de Gestão celebrados com o poder público, notadamente o CG nº 034/ANA/2020 e CG nº 001/IGAM/2020.

Todavia, estes respectivos Contratos de Gestão se encontram em fase de renovação por um novo período mínimo de 05 (cinco) anos, de forma que as atividades desenvolvidas pela AGEDOCE serão continuadas juntos aos Comitês de Bacia Hidrográfica do Rio Doce pelo mesmo prazo.

Logo, com o intuito de garantir a continuidade dos serviços prestados pela Agência é primordial a necessidade de nova locação de imóvel dentro do município de Governador Valadares/MG, com especificações definidas por este Termo de Referência, devendo a presente contratação ser concluída antes do encerramento



contratual da locação vigente, para um novo período contratual a partir do dia 01 de janeiro de 2026.

5. DEFINIÇÕES

- **CONTRATADA/LOCADORA:** pessoa jurídica prestadora do serviço a ser contratada.
- **CONTRATANTE/LOCATÁRIA:** AGEDOCE (Associação Pró-Gestão das Águas da Bacia Hidrográfica do Rio Paraíba do Sul – AGEVAP – Filial Governador Valadares).

6. JUSTIFICATIVA DA MODALIDADE E CRITÉRIO DE SELEÇÃO

6.1. A contratação da locação de imóvel será por meio do Pregão Presencial, por se caracterizar como serviço comum, tendo em vista que possuem padrões de desempenho e qualidade que podem ser objetivamente definidos no Edital, por meio de especificações usuais de mercado, conforme art. 6º, XIII e XLI, da Lei Federal nº 14.133/2021, Portaria IGAM nº 39/2022 e art. 6º, IV e art. Art. 7º, §5º, da Resolução ANA nº 122/2019.

6.2 O critério de seleção será **MENOR PREÇO GLOBAL**.

7. ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

7.1 A AGEDOCE conta atualmente com 37 (trinta e sete) colaboradores fixos em trabalho presencial, dentre diretoria executiva, empregados, estagiários e terceirizados. O quadro de colaboradores poderá ser aumentado em 2026, em virtude da realização de novos processos seletivos, bem como o firmamento de possíveis novas parcerias com o poder público e/ou iniciativa privada. Logo, tem-se a necessidade de que as especificações do imóvel a ser locado atenda satisfatoriamente toda a estrutura da AGEDOCE, inclusive já prevendo a possibilidade de aumento de colaboradores em trabalho presencial.



7.2 O imóvel deverá possuir, no mínimo, as seguintes especificações, conforme Tabela 1:

Tabela 1 – Especificações Mínimas

ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS
1. DA ESTRUTURA FÍSICA
<ul style="list-style-type: none">• Uma sala destinada a Diretoria Executiva, a ser ocupada simultaneamente por, no mínimo, duas pessoas*.• Uma sala destinada ao Setor de Compras e Licitações, a ser ocupada simultaneamente por, no mínimo, cinco pessoas*.• Uma sala destinada ao Setor de Secretaria Executiva e Comunicação e Setor de Eventos, Capacitação e Educação Ambiental, a ser ocupada simultaneamente por, no mínimo, dez pessoas*.• Uma sala destinada ao Setor Financeiro e Setor de Recursos Humanos, a ser ocupada simultaneamente por, no mínimo, cinco pessoas*.• Uma sala destinada ao Setor de Controle Interno e Jurídico, a ser ocupada simultaneamente por, no mínimo, quatro pessoas*.• Uma sala destinada a Área Técnica, a ser ocupada simultaneamente por, no mínimo, onze pessoas*.• Uma sala para recepção de pessoas.• Uma cozinha para comportar, no mínimo, oito pessoas em refeição simultânea.• Uma área de serviço.• Uma sala para acomodação de 20 (vinte) armários destinados a alocação de documentos físicos, pastas e arquivos diversos.• Uma sala para instalação do servidor de internet.• Mínimo de quatro banheiros sociais.• Uma sala de reunião, com capacidade para, no mínimo, doze pessoas sentadas.• Garagem para comportar os quatro veículos de propriedade da AGEDOCE, do tipo Chevrolet S-10.



* Todos os colaboradores possuem sua respectiva estação de trabalho, composta por uma mesa e uma cadeira, cada. Além disso, cada setor pode possuir um ou mais mobiliários do tipo armários, aparadores e mesa auxiliar.

* O imóvel deve possuir rede elétrica capaz de suportar o uso simultâneo de aproximadamente 12 (doze) aparelhos de ar-condicionado durante todo o horário de funcionamento, além de notebooks e demais eletroeletrônicos e eletrodomésticos.

* A menção a ocupação mínima leva em consideração a possibilidade do aumento do quantitativo atual de colaboradores para a partir do ano subsequente.

* O imóvel deve dotar das condições necessárias de salubridade.

2. DO PRAZO DE LOCAÇÃO

O Contrato de locação terá vigência de 60 (sessenta) meses.

3. DA SEGURANÇA DO IMÓVEL

Para garantir a segurança de todos e cumprir com as normas de segurança contra incêndios, o imóvel deve possuir o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB) atualizado e válido.

4. DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

- O imóvel deve estar localizado na área central ou adjacências do município de Governador Valadares/MG, em local de fácil acesso, bem servido por transporte público, restaurantes e lanchonetes.
- A edificação deve estar localizada ainda em via pavimentada, dotada de infraestrutura urbana básica (rede de drenagem pluvial, rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação, vias adjacentes pavimentadas e rede de telefonia, e dados).

5. DA FINALIDADE DO IMÓVEL

A locação do imóvel tem por objetivo o uso para fins exclusivamente comerciais.

6. DA DOCUMENTAÇÃO E LEGALIDADE

- O imóvel deve estar livre de quaisquer ônus, dívidas, pendências ou impedimentos que possam comprometer a sua imediata utilização, além de estar devidamente desembaraçado, garantindo a sua regularidade para fins de locação, inclusive com Habite-se regular.



- Toda a regularidade jurídica e fiscal deverá mantida pela empresa contratada durante toda a vigência do contrato.

7.3 As especificações contidas no item anterior são mínimas, e serão desclassificadas as propostas que apresentarem quantitativos inferiores.

8. VALOR E VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

8.1 A contratação terá validade estimada de 60 (sessenta) meses, com vigência a partir da data da emissão da autorização de execução inicial.

8.2 O custo máximo mensal para a prestação dos serviços descritos neste Termo de Referência será de R\$ 17.833,33.

8.3 O valor máximo global da contratação será de R\$ 1.123.499,99.

8.4 Os valores máximos da locação do imóvel foram definidos após pesquisa de mercado:

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor Máximo Mensal	Valor Máximo Total
1	Locação de Imóvel para atender as necessidades administrativas e institucionais da AGEDOCE	Mês	60	R\$ R\$ 17.833,33	R\$ 1.069.999,80
2	Garantia (caução em dinheiro)	Mês	03	R\$ R\$ 17.833,33	R\$ 53.499,99

8.5 Propostas com valor acima do preço estimado serão desclassificadas.

8.6 A AGEDOCE poderá realizar o acréscimo ou a supressão do quantitativo do objeto contratado, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado da contratação, situação que desde já fica devidamente autorizada pela CONTRATADA.

8.6.1 As supressões resultantes de acordo celebrado entre os contratantes poderão exceder o limite de 25% (vinte e cinco por cento).



9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA/LOCADOR

9.1 Caberá ao LOCADOR, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 22 da Lei nº 8.245/1991:

- a) Informar (e manter atualizado), no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da publicação do instrumento de contrato, preposto(s) para representá-lo (caso não seja o próprio locador) na execução e gestão contratual, contendo, no mínimo, nome completo, RG, CPF, telefone e endereço eletrônico (e-mail). Em caso de alteração desses dados, deverá o LOCADOR comunicar imediatamente a LOCATÁRIA para os devidos registros, sob pena de ser considerado válido qualquer eventual ato dirigido àquele.
- b) Entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos no contrato, e no Termo de Referência, sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados perante os órgãos competentes, bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário.
- c) Fornecer mensalmente e quando solicitado pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA certidões Negativas de Débitos com a Receita Federal, Estadual, Municipal e Trabalhista, FGTS, Nada Consta de atos de falência, CADIN/MG, CAFIMP/MG e CAGEF/MG.
- d) Manter-se durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação.
- e) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.
- f) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- g) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- h) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houverem, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.
- i) Pagar as eventuais despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel.



- j) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente.
- k) Efetuar a cobrança dos valores dos aluguéis mensais.
- l) Atender, nas condições e no prazo estabelecido, aos requerimentos e determinações regulares emitidas pelo gestor/fiscal do contrato, bem como comunicar a este, por escrito e tão logo constatado problema ou a impossibilidade de execução de qualquer obrigação contratual, para a adoção das providências cabíveis.

10. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE/LOCATÁRIA

10.1 Caberá à LOCATÁRIA, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991:

- a) Receber o imóvel, após comunicação do LOCADOR, dentro do prazo estabelecido e mediante Laudo de Vistoria de Entrada e Termo de Recebimento assinado pelas partes, desde que cumpridas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e demais anexos.
- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.
- c) Pagar o aluguel e despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como água, esgoto, luz, taxa de incêndio, taxa de coleta de resíduos sólidos e IPTU, além de todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste.
- d) Indenizar e Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.
- e) Realizar Laudo de Vistoria de Entrada e Laudo de Vistoria de Saída do imóvel, nos prazos e condições estabelecidas.
- f) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- g) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR.



- h) Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.
- i) O LOCATÁRIO poderá, nas partes externas do imóvel, afixar cartazes, letreiros, painéis ou luminosos, de modo a demonstrar sua atividade no local, desde que não danifique o imóvel.
- j) Nomear um gestor/fiscal para exercer a fiscalização do contrato, designado pelo Diretor-Presidente;

11. DO TERMO DE VISTORIA E DA ENTREGA DAS CHAVES

11.1 O Laudo de Vistoria de Entrada no imóvel será elaborado pela LOCATÁRIA (através do gestor/fiscal do contratado nomeado), mediante agendamento prévio com o LOCADOR, no prazo de até 15 (quinze) dias, observado as especificações mínimas constantes no item 7.

11.2 O Termo de Recebimento de Chaves pela LOCATÁRIA, no início da locação, somente deverá ocorrer após a elaboração do laudo de vistoria, e será assinado conjuntamente por representante da LOCATÁRIA e do LOCADOR.

11.3 O LOCATÁRIO obriga-se a manter e restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições previstas no Laudo de Vistoria de Entrada, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, e resguardadas as hipóteses de modificação regulamentadas por acordo entre as partes e o direito de indenizar os eventuais danos.

11.4 A extinção do contrato de locação dependerá da aprovação prévia do Termo de Vistoria de Saída.

11.5 O Laudo de Vistoria de Saída do imóvel será realizado pela LOCATÁRIA em até 5 (cinco) dias após a comunicação ao LOCADOR. Caso o LOCADOR não compareça na data agendada, prevalecerá para fins de verificação de eventuais danos o laudo exarado pela LOCATÁRIA.



11.6 Realizada a vistoria de saída, o LOCADOR será noticiado com prazo de 03 (três) dias para a entrega das chaves do imóvel, mediante a assinatura de termo de entrega, ato que põe fim à locação. O não comparecimento do LOCADOR importará no recebimento tácito das chaves.

11.7 Eventual necessidade de apuração dos valores para indenização dos reparos para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação, não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação. Não havendo acordo quanto a valores, poderá a LOCATÁRIA efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo.

11.8 A LOCATÁRIA obrigará-se a pagar os danos/reparos apontados na vistoria de saída (sem prejuízo de eventual negociação entre as partes), sendo que o orçamento para esses reparos deverá ser apresentado pelo LOCADOR, que será aferido pela LOCATÁRIA, mediante pesquisa de mercado. Não havendo a apresentação do orçamento, caberá à LOCATÁRIA tal providência, com posterior pagamento ao LOCADOR do valor obtido.

11.9 A LOCATÁRIA deverá entregar todas as chaves, internas e/ou externas, bem como os comprovantes de pagamento por meio de contra recibo, do consumo final da luz, água/esgoto e do desligamento do telefone e das eventuais taxas, caso o LOCADOR, sendo possível, não pretenda manter quaisquer desses serviços em funcionamento, deverá ser realizada a transferência imediata.

12. DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

12.1. O LOCADOR, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir à LOCATÁRIA, durante o prazo do contrato e de suas eventuais prorrogações, o uso pacífico do imóvel, e, no caso de venda, a fazer constar da escritura expressamente a obrigação de serem integralmente respeitadas pelo comprador as condições deste instrumento, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do LOCADOR.



12.2. A alteração do LOCADOR em caso de alteração subjetiva na propriedade do imóvel locado será efetuada por termo aditivo.

13. DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

13.1. Constituem prerrogativas da LOCATÁRIA em relação ao presente instrumento:

- a) Modificá-lo, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do LOCADOR.
- b) Extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados na Lei nº 14.133/2021, observada a cláusula de extinção descrito neste contrato.
- c) Fiscalizar sua execução.
- d) Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste.

14. FONTE DE RECURSOS

14.1 Os recursos financeiros para pagamento do objeto desta contratação (e respectivas despesas decorrentes) serão provenientes dos recursos oriundos da cobrança pelo uso dos recursos hídricos na Bacia Hidrográfica do Rio Doce e Afluentes, repassados pelo Instituto Mineiro de Gestão das Águas - IGAM, conforme Contrato de Gestão nº 001/2020, e seus respectivos aditivos, e pela Agência Nacional de Águas e Saneamento Básico – ANA, conforme Contrato de Gestão nº 034/2020, previstos no Plano de Aplicação Plurianual e Plano Orçamentário Anual aprovados pelos Comitês com atuação na Bacia Hidrográfica do Rio Doce.

14.2 A prestação do serviço será custeada com recursos de natureza custeio, conforme apresentado a seguir:

Item/Descrição	Contrato de Gestão	Rateio	Rubrica
Locação de Imóvel para atender as	034/ANA/2020	40%	PAP Doce – 4.2.1.1 Melhoria da estrutura física



Item/Descrição	Contrato de Gestão	Rateio	Rubrica
necessidades administrativas e institucionais da AGEDOCE	001/IGAM/2020	60%	POA CBHs MG- 2.4 Despesas Gerais

Quadro 02 – Fontes de Recursos

14.3 Acerca dos recursos de natureza custeio, a distribuição por Contrato de Gestão – ANA e IGAM – foi estabelecida em conformidade com a Norma Interna nº 2402/2023/AGEVAP, que define os percentuais de rateio das despesas de custeio de pessoal, das atividades operacionais e assessorias - atividade meio, assim como dos órgãos colegiados da entidade comum a todos os Contratos de Gestão da AGEDOCE.

15. PAGAMENTO

15.1 Serão realizados pagamentos mensais mediante a aprovação do gestor do contrato, no prazo de até 10 (dez) dias úteis da emissão de documento fiscal hábil de pessoa física ou jurídica, acompanhado das certidões cabíveis.

15.1.1 Compete à CONTRATADA a apresentação das seguintes certidões: Certidões Negativas de Débitos com a Receita Federal, Estadual, Municipal e Trabalhista, FGTS, Nada Consta de atos de falência, CADIN/MG, CAFIMP/MG e CAGEF/MG.

15.2 No caso de a fatura não ser aceita pela CONTRATANTE, será devolvida à CONTRATADA para as devidas correções, sem ônus para a CONTRATANTE, com as informações que motivaram sua rejeição.

15.3 O pagamento será realizado por meio de depósito em conta vinculada ao CPF/CNPJ do fornecedor e/ou boleto bancário.

15.4 A cada pagamento mensal efetuado, a CONTRATADA deverá fornecer o respectivo recibo de quitação, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias úteis após o envio do comprovante de pagamento pela CONTRATANTE.



16. CONDIÇÕES DE GARANTIA

16.1. Não será exigida garantia da proposta.

16.2. Com relação a garantia contratual, poderá o LOCADOR exigir da LOCATÁRIA a modalidade de garantia caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a 03 (três) meses de aluguel, nos termos dos art. 37, I e 38, §2º, da Lei nº 8.245/1991.

17. ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

17.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um gestor/fiscal do contrato, nomeado em ato específico, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

17.2. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui 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 da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

17.3. O gestor/fiscal do contrato anotará 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 encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

17.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do gestor/fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

17.5. O LOCADOR deverá, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da publicação do presente instrumento, indicar preposto para representá-la na execução do contrato, caso não seja o próprio LOCADOR.



18. DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

18.1 Havendo conflito de informações constantes no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência, prevalecerá o disposto no Termo de Referência.

18.2 Em caso de encerramento dos Contratos de Gestão nº 034/ANA/2020 e/ou nº 001/IGAM/2020 os respectivos órgãos gestores assumirão a execução dos contratos e demais compromissos firmados pela AGEDOCE, conforme previsto nos instrumentos mencionados.

18.3 É expressamente proibida a veiculação de publicidade acerca do objeto do contrato, salvo se houver prévia autorização da AGEDOCE.

18.4 A contratação do objeto deste Termo de Referência não gera qualquer vínculo empregatício entre os empregados e prestadores de serviços da CONTRATADA e a AGEDOCE.

18.5 No caso de ação trabalhista envolvendo os serviços prestados, a CONTRATADA adotará as providências necessárias no sentido de preservar a AGEDOCE e mantê-la a salvo de reivindicações, demandas, queixas ou representações de qualquer natureza.

18.6 A ausência de comunicação por parte da AGEDOCE, referente a irregularidades ou falhas, não exime a CONTRATADA de suas responsabilidades.

18.7 A tolerância com qualquer atraso ou inadimplência por parte da CONTRATADA não importará, de forma alguma, em alteração contratual.

18.8 A CONTRATADA deverá prestar esclarecimentos à AGEDOCE sobre eventuais atos ou fatos noticiados que a comprometam ou que possam comprometer a execução do contrato, independente de solicitação.

Governador Valadares/MG, 18 de setembro de 2025.





Elaborado por:

(assinado eletronicamente)

MIQUÉIAS CALEBE DONDE

Analista Administrativo Financeiro

AGEDOCE

Aprovado por:

(assinado eletronicamente)

ALEX CARDOSO PEREIRA

Diretor-Executivo Interino

AGEDOCE



Documento assinado eletronicamente por: Miquéias Calebe Donde, Alex Cardoso Pereira

A autenticidade deste documento protocolo C9F35E-18092025 pode ser verificada no site <https://sigad.agevap.org.br/agedoce/assinatura/#/consulta?protocolo=C9F35E-18092025>