

TERMO DE REFERÊNCIA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETO:

1.1. Locação de imóvel situado na BR 262, Município de Três Lagoas/MS, para implantação da Unidade de Triagem de Resíduos passíveis de recuperação, provenientes da coleta seletiva municipal, e atender as necessidades da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agronegócio do Município de Três Lagoas-MS.

(X) Natureza Comum

() Natureza Especial

ITEM	CÓD. INTERNO	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
1	311.001.015	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA BR 262, MUNICÍPIO DE TRÊS LAGOAS/MS – COOPERATIVA DE RECICLAGEM - SEMEA	MÊS	12

1.2. VIGÊNCIA DO CONTRATO:

1.2.1. O prazo de vigência da contratação é de **12 (doze) meses** contados da assinatura do contrato, podendo, por interesse da Administração e anuência do LOCADOR, ser prorrogado por períodos sucessivos.

1.3. DO LOCAL E CONDIÇÕES DE ENTREGA:

1.3.1. O imóvel deverá ser entregue em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das condições estabelecidas no **item 5** deste instrumento.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

2.1. A necessidade da contratação de novo local para a implantação da Unidade de Triagem de Resíduos (UTR) se faz necessária em razão da ocorrência de incêndio em 18 de novembro de 2023 na UTR do município de Três Lagoas/MS, cuja infraestrutura era locada por meio do Contrato Administrativo nº 225/2022, celebrado entre o Município de Três Lagoas e o a empresa Rufino & Silva Administradora e Participações Ltda.



2.2. A UTR onde foi registrado o incêndio ficava situada na Rua New York, nº 348, bairro Vila Maria, sob as matrículas nº 13.398, nº 18.265, nº 25.173 e 77.518 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Três Lagoas/MS, cujos fatos foram documentados por meio do Boletim de Ocorrência nº 517/2023 formalizado junto a Polícia Civil do Estado de Mato Grosso do Sul, registrado em 21 de novembro de 2023, bem como pela Certidão de Ocorrência nº 927/2023 – CBI/5GBM vindoura da Ocorrência nº 4237- CBI/5GBM.

2.3. É importante considerar que a manutenção de uma UTR em funcionamento contribui para:

2.3.1. A redução de impactos ambientais, visto que a triagem de resíduos secos contribui para a redução do impacto ambiental, uma vez que possibilita a reciclagem de materiais como papel, plástico, metal e vidro, evitando sua disposição inadequada em aterros sanitários ou incineração.

2.3.2. O estímulo à economia circular, uma vez que ao separar e reciclar materiais secos, a unidade de triagem auxilia na reintegração de recursos valiosos à cadeia produtiva, o que acaba por reduzir a dependência de matérias-primas virgens e diminui a pressão sobre os ecossistemas naturais.

2.3.3. A geração de empregos locais, visto que a instalação desta, gera oportunidades de emprego na comunidade, especialmente para trabalhadores envolvidos na coleta seletiva e na operação da unidade, destacando que atualmente o município possui Convênio junto a Cooperativa de Reciclagem Arara Azul – CORPAZUL, que é composta por 22 cooperados.

2.3.4. O atendimento a legislações ambientais, visto que muitas regiões tem normas e regulamentações específicas relacionadas à gestão de resíduos sólidos. Desta forma, a existência de uma unidade de triagem pode ser uma medida para cumprir essas regulamentações e evitar possíveis penalidades legais.

2.3.5. A educação ambiental, uma vez que a operação da unidade de triagem oferece oportunidades para programas educacionais sobre reciclagem e sustentabilidade, envolvendo a comunidade na conscientização ambiental e incentivando práticas mais sustentáveis.

2.3.6. A redução de custos de destinação final, já que a triagem de resíduos secos reduz a quantidade de resíduos que precisam ser enviados para o aterro sanitário, minimizando os custos associados ao transporte e disposição final; o que pode ocasionar em economia para o município a longo prazo.

2.3.7. A melhoria da imagem do município, visto que o comprometimento com práticas ambientalmente responsáveis, incluindo a reciclagem de resíduos secos, pode despertar orgulho entre os residentes e atrair investimento sustentáveis.



2.3.8. A redução da poluição do solo e da água, pois evitar o descarte inadequado de resíduos secos contribui para a prevenção do solo e da água, preservando os recursos naturais e protegendo ecossistemas sensíveis.

2.3.9. O alinhamento com metas de sustentabilidade estabelecidas pelo município por meio de planejamentos existentes, principalmente no que concerne ao Plano de Saneamento Básico, demonstrando compromisso com o bem-estar ambiental e social a longo prazo.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

3.1. A presente contratação é composta pela locação de um imóvel para a implantação da Unidade de Triagem de Resíduos passíveis de recuperação. A solução visa atender a necessidade de continuidade dos serviços referentes a Coleta Seletiva do município.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1. O produto deverá se adequar as seguintes disposições:

4.1.1. Área total de 5.000 m² e uma edificação de 795 m², dividida em barracão aberto, banheiros, refeitório e escritório.

4.1.2. Estar livre, desimpedido e desembaraçado de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.

4.1.3. As instalações hidrossanitárias não devem apresentar qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de uso.

4.1.4. Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura.

4.1.5. Teto, piso e paredes deverão estar sem infiltração, mofo e rachaduras.

4.1.6. Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel. Sendo necessário o padrão de energia trifásico.

4.1.7. Portão que permita a entrada e saída de veículos de grande porte.

4.1.8. A locatária fica autorizada a realizar, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das atividades necessárias.



4.1.9. Estar localizado em área de fácil acesso, de forma a facilitar o acesso dos caminhões da coleta de resíduos quanto dos cooperados.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:

5.1. O prazo estabelecido para a entrega das chaves do imóvel é de até 7 (sete) dias, a serem computados a partir da emissão da Autorização de Fornecimento/Ordem de Serviço.

5.2. A execução do objeto em questão será conduzida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agronegócio, que assumirá a responsabilidade integral por todas as fases de execução do contrato.

5.3. À Secretaria de Municipal de Meio Ambiente e Agronegócio incumbirá a normatização da utilização do imóvel, assim como de todas as estruturas delineadas no item 4 deste instrumento e na proposta da LOCADORA.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO QUE DESCREVE COMO A EXECUÇÃO DO OBJETO SERÁ ACOMPANHADA E FISCALIZADA:

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. As comunicações entre LOCATÁRIA e a LOCADORA devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.3. A LOCATÁRIA poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.4. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, a LOCATÁRIA poderá convocar o representante da LOCADORA para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da LOCADORA, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

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



6.6. O (s) fiscal (is) do contrato acompanhará(ão) a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

7. CRITÉRIO DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

7.1. RECEBIMENTO DO OBJETO:

7.1.1. O imóvel será recebido provisoriamente, de forma sumária, no ato da entrega das chaves, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta.

7.1.2. O Imóvel poderá ser rejeitado, no todo, inclusive antes do recebimento provisório, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, devendo ser reparado no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da notificação da LOCADORA, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

7.1.3. O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de 15 dias, a contar do recebimento das chaves do imóvel pela Administração, após a verificação da qualidade e quantidade do material e consequente aceitação mediante termo detalhado.

7.1.4. O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

7.1.5. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

7.2. DO PAGAMENTO:

7.2.1. O pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencimento, em favor do LOCADOR mediante apresentação da Nota Fiscal ou Fatura devidamente atestada pelo setor competente, em conformidade com a legislação vigente, devidamente atestada, juntamente das certidões de regularidade fiscal em plena validade, previstas na Lei 14.133/2021.

7.2.2. A LOCADORA deverá obrigatoriamente encaminhar os seguintes documentos quando da entrega:



7.2.2.1. Nota Fiscal ou documento equivalente gerada de acordo com o período de locação e solicitados na Autorização de Fornecimento/Ordem de Serviço;

7.2.2.2. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e/ou Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

7.2.2.3. Prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

7.2.2.4. Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho;

7.2.3. A falta de um dos documentos dispostos na Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, poderá implicar no não recebimento.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

8.1. Em consonância com o estipulado pelo artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, o imóvel foi selecionado de acordo com as necessidades da Administração. Além disso, salienta-se que, no município de Três Lagoas, o único imóvel apto a satisfazer as finalidades de implantação da Unidade de Triagem de Resíduos passíveis de recuperação, provenientes da coleta seletiva municipal, é aquele objeto da presente contratação, conforme a justificativa apresentada em anexo.

8.2. É importante esclarecer que foram conduzidas avaliações prévias do imóvel, devidamente respaldadas por documentação comprobatória. Adicionalmente, realizou-se diligência junto ao Departamento de Gestão de Materiais e Patrimônio, com o propósito de verificar a existência de imóveis sob a jurisdição desta Administração que pudessem atender ao objeto em questão. A resposta obtida durante a diligência corroborou a constatação de que não dispomos, no município de Três Lagoas, de nenhum outro imóvel com a estrutura disponível para a implantação da Unidade de Triagem de Resíduos passíveis de recuperação, provenientes da coleta seletiva municipal.

8.3. Por derradeiro, conforme descrito neste Termo de Referência e na documentação anexa, evidencia-se a singularidade do mencionado imóvel, atendendo, desse modo, aos requisitos estabelecidos no §5º, incisos I a III, do artigo 74, da Lei nº 14.133/2021.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

9.1. Informamos que foi realizado laudo de avaliação de compra e locação pela Comissão permanente de avaliação do município, que se juntará a esse estudo técnico preliminar.



9.2. Conforme a análise realizada pela Comissão de Avaliação de Imóveis do município, ficou estimada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

9.3. Em negociação com o proprietário do imóvel ficou acordado que a locação mensal seria no importe de R\$ 10.030,00 (dez mil e trinta reais).

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Recursos Orçamentários: 09.01.18.542.0002-2093.0000

Fonte: 1.500.0000-000 000

Natureza da Despesa: 3.3.90.39.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA

Ficha: 642

Três Lagoas/MS, na data da assinatura digital.

(assinado eletronicamente na forma do § 1º, Art. 8º, Decreto 064/2022)

AMANDA DE ALMEIDA SILVA

Servidora responsável pelo Termo de Referência

(assinado digitalmente)

JOSÉ MAURO DE GRANDI JUNIOR

Secretário Municipal de Meio Ambiente e Agronegócio

