



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

Locação de imóvel do tipo terreno, com área mínima de 15.000 m², localizado no Município de Tauá/CE, que atenda às condições técnicas, operacionais, urbanísticas e ambientais necessárias à implantação e operação de Usina de Produção de Massa Asfáltica, visando atender às necessidades da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

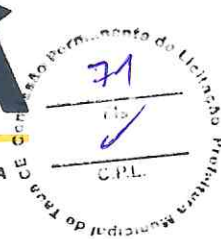
A presente contratação justifica-se pela necessidade de disponibilização de área adequada para instalação e operação de Usina de Produção de Massa Asfáltica, destinada ao atendimento das demandas da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos do Município de Tauá/CE.

A implantação da usina permitirá ao Município ampliar sua capacidade operacional na execução de serviços de pavimentação, recuperação e manutenção da malha viária urbana e rural, proporcionando maior eficiência na produção e fornecimento de massa asfáltica para obras e serviços executados diretamente pela Administração Pública.

A utilização de área específica para funcionamento da usina é indispensável para garantir condições adequadas de instalação dos equipamentos, armazenamento de insumos, circulação de veículos pesados, implantação de estruturas de apoio administrativo e operacional, bem como para assegurar o cumprimento das exigências urbanísticas, ambientais e de segurança aplicáveis à atividade.

Conforme demonstrado no Laudo de Avaliação elaborado pela Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos, a atividade demanda imóvel com características técnicas específicas, especialmente quanto à área disponível, acessibilidade, disponibilidade de energia elétrica trifásica, inexistência de riscos de alagamento, compatibilidade com o zoneamento urbano e afastamento adequado de áreas residenciais e equipamentos sensíveis, de forma a garantir a viabilidade técnica, operacional e ambiental do empreendimento.

Dessa forma, a locação do imóvel mostra-se necessária e adequada para viabilizar a implantação da Usina de Produção de Massa Asfáltica, assegurando melhores condições para execução das ações de infraestrutura e contribuindo para a melhoria da mobilidade urbana e da qualidade dos serviços prestados à população do Município de Tauá/CE.



3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na locação de imóvel do tipo terreno, com área mínima aproximada de 15.000 m², localizado no Município de Tauá/CE, destinado à implantação e operação de Usina de Produção de Massa Asfáltica.

O imóvel deverá possuir características que permitam a instalação de equipamentos industriais, circulação de veículos pesados, armazenamento de insumos, implantação de estruturas administrativas e atendimento das exigências ambientais, urbanísticas e de segurança aplicáveis.

A solução escolhida possibilita à Administração implantar a usina de forma célere, evitando os elevados custos e o longo prazo necessários para aquisição de área própria e posterior regularização urbanística e ambiental.

4. DESCRIÇÕES DO SERVIÇOS, ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E VALORES

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QUANT.
01	Locação de imóvel do tipo terreno, com área mínima de 15.000 m ² , localizado no Município de Tauá/CE, que atenda às condições técnicas, operacionais, urbanísticas e ambientais necessárias à implantação e operação de Usina de Produção de Massa Asfáltica, visando atender às necessidades da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos.	Mês	12

O imóvel a ser locado deverá possuir, no mínimo, as seguintes características:

a) **Área:**

- Área mínima de **15.000 m²**, admitindo-se áreas superiores que permitam futuras expansões operacionais.

b) **Localização e Zoneamento:**

- Estar localizado no Município de Tauá/CE;
- Situar-se em área compatível com a instalação de atividade industrial, logística e operacional;
- Estar inserido em zona urbana, zona de expansão urbana ou área permitida pela legislação urbanística municipal para implantação de usina asfáltica.



c) Condições Topográficas

- Possuir terreno predominantemente plano ou com baixa declividade, permitindo a instalação de equipamentos, pátios operacionais, silos, tanques de armazenamento e estruturas auxiliares.

d) Acessibilidade

- Possuir acesso por via estruturante ou via que permita o tráfego de caminhões, carretas, máquinas pesadas e veículos de apoio;
- Possibilitar ligação eficiente à malha viária municipal e às frentes de execução de obras e serviços de pavimentação.

e) Infraestrutura Elétrica

- Disponibilizar rede de energia elétrica trifásica ou apresentar viabilidade técnica para sua implantação ou ampliação junto à concessionária competente.

f) Condições Ambientais

- Não estar localizado em área sujeita a alagamentos ou inundações;
- Não possuir impedimentos ambientais que inviabilizem a instalação da atividade;
- Não estar inserido em Áreas de Preservação Permanente – APPs ou em áreas com restrições ambientais incompatíveis com a finalidade pretendida.

e) Distanciamento de Áreas Sensíveis

- Possuir afastamento compatível de residências, observando-se distância mínima recomendada de 200 metros;
- Não estar localizado em área que gere incompatibilidade com escolas, creches, unidades de saúde, templos religiosos ou demais equipamentos públicos sensíveis.

f) Capacidade Operacional

O imóvel deverá possuir área suficiente para comportar:

- Pátio de manobra e circulação interna de veículos pesados;
- Estacionamento de caminhões e máquinas;
- Armazenamento de agregados minerais;
- Armazenamento de CAP (Cimento Asfáltico de Petróleo), filler, combustíveis e demais insumos;
- Instalação de balança rodoviária;
- Instalação de escritório administrativo;
- Instalação de laboratório de controle tecnológico;



- Instalação de silos, tanques e demais estruturas necessárias ao funcionamento da Usina de Produção de Massa Asfáltica.

g) Regularidade Jurídica

- Possuir documentação que comprove a propriedade ou posse legítima do imóvel;
- Estar livre e desembaraçado de impedimentos que inviabilizem sua locação pela Administração Pública.

h) Adequação à Finalidade Pública

Apresentar condições técnicas, urbanísticas, ambientais e operacionais compatíveis com a implantação e funcionamento de Usina de Produção de Massa Asfáltica destinada ao atendimento das necessidades da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos do Município de Tauá/CE

ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A Administração identificou a necessidade de locação de 01 (um) imóvel do tipo terreno, com área mínima aproximada de 15.000 m², localizado no Município de Tauá/CE, destinado à implantação e operação de Usina de Produção de Massa Asfáltica.

A área estimada foi definida com base no Laudo de Avaliação elaborado pela Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos, o qual concluiu que tal dimensão é suficiente para comportar a instalação da usina, pátio de manobra de veículos pesados, áreas de armazenamento de agregados, tanques de CAP, silos, balança rodoviária, laboratório de controle tecnológico, edificações administrativas e demais estruturas operacionais necessárias ao funcionamento do empreendimento.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Com base na Avaliação imobiliária realizada pela Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos, o valor estimado da locação corresponde a **R\$ 2.940,00 (dois mil novecentos e quarenta reais)** mensais.

Considerando a vigência inicial de 12 (doze) meses, o valor global estimado da contratação perfaz **R\$ 35.280,00 (trinta e cinco mil duzentos e oitenta reais)**.

5. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A Licitação fundamentar-se-á nas Leis:

- a) Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações;



- b) Lei Complementar nº 123/2006 e suas alterações;
- c) Decreto Municipal de nº 1120001/2023-GABP; e
- d) Decreto Municipal nº 0712001/2024-GABP.

6. DO MODO DE DISPUTA

MODO DE DISPUTA: ABERTO

7. MODALIDADE DA LICITAÇÃO

Pregão Eletrônico (MENOR PREÇO POR LOTE)

8. MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO

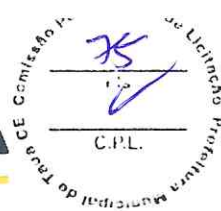
A execução contratual consistirá na disponibilização e manutenção da posse direta de imóvel do tipo terreno, com área mínima de 15.000 m², localizado no Município de Tauá/CE, destinado à implantação e operação de Usina de Produção de Massa Asfáltica, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência, no Edital e no respectivo instrumento contratual.

O locador deverá assegurar, durante toda a vigência contratual, a manutenção das condições jurídicas e físicas do imóvel que fundamentaram sua contratação, garantindo o uso regular da área pela Administração Pública e a inexistência de impedimentos que comprometam a implantação e operação da usina.

Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, a presente contratação caracteriza-se como locação de bem imóvel destinada ao atendimento de necessidade administrativa específica da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

A contratação possui natureza continuada, uma vez que a área locada será utilizada de forma permanente durante o período de funcionamento da Usina de Produção de Massa Asfáltica, constituindo elemento essencial para a execução das atividades de pavimentação, recuperação e manutenção da malha viária urbana e rural do Município de Tauá/CE.

A gestão e a fiscalização do contrato serão exercidas por servidores formalmente designados pela Administração, competindo-lhes acompanhar a execução contratual, verificar a manutenção das condições do imóvel, registrar eventuais ocorrências, solicitar providências corretivas quando necessárias e atestar o cumprimento das obrigações assumidas pelo locador.



Verificada qualquer irregularidade que comprometa a utilização do imóvel ou o cumprimento das obrigações contratuais, a Administração adotará as medidas cabíveis previstas na Lei nº 14.133/2021 e no contrato, assegurados o contraditório e a ampla defesa, quando aplicáveis.

8.1. ROTINA DE FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL.

8.1.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

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

8.1.2.1. O fiscal do contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas a execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

8.1.3. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

8.1.4. O locador será obrigado a sanar, às suas expensas, quaisquer irregularidades, vícios, defeitos ou desconformidades existentes no imóvel que comprometam sua utilização para a finalidade locador(a) ou que contrariem as condições e especificações estabelecidas no Termo de Referência e no contrato, no prazo fixado pela Administração, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis previstas na Lei nº 14.133/2021

8.1.5. O locador será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo Locatária (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

8.1.6. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato

9. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

A execução contratual consistirá na disponibilização, pelo LOCADOR, de imóvel do tipo terreno, com área mínima de 15.000 m², localizado no Município de Tauá/CE, apto ao atendimento das condições técnicas, operacionais, urbanísticas e ambientais exigidas para implantação e operação de Usina de Produção de Massa Asfáltica.



9.1.1. O imóvel deverá permanecer disponível à Administração durante toda a vigência contratual, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, restrições ou impedimentos que comprometam sua utilização para a finalidade pública locador(a).

9.1.2. O LOCADOR deverá assegurar a manutenção das condições físicas e jurídicas do imóvel que fundamentaram sua habilitação e contratação, responsabilizando-se pela regularidade dominial e pela posse legítima do bem.

9.1.3. A disponibilização do imóvel deverá ocorrer em até **15 (quinze) dias corridos** contados da assinatura do contrato, mediante vistoria e emissão do Termo de Recebimento Provisório.

9.1.4. Constatadas irregularidades que impeçam a utilização do imóvel para a finalidade pretendida, a Administração poderá conceder prazo para saneamento ou promover a convocação do licitante remanescente, sem prejuízo das sanções cabíveis.

DO RECEBIMENTO DO OBJETO

9.1.5. O recebimento do imóvel ocorrerá mediante vistoria realizada por servidor ou comissão designada pela Administração.

9.1.5.1. **Recebimento Provisório:** O recebimento provisório ocorrerá após a disponibilização do imóvel pelo LOCADOR, mediante vistoria inicial destinada a verificar a localização do imóvel, a área mínima exigida, as condições de acesso, a compatibilidade com as exigências técnicas, urbanísticas, operacionais e ambientais estabelecidas no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

9.1.5.2. O recebimento provisório será formalizado mediante Termo de Recebimento Provisório

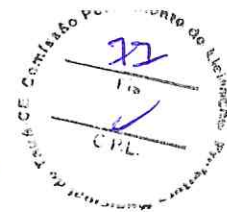
9.1.6. **Recebimento Definitivo:** O recebimento definitivo ocorrerá após a verificação integral da conformidade do imóvel com todas as exigências do Edital, Termo de Referência e proposta vencedora.

9.1.6.1. O recebimento definitivo será formalizado mediante Termo de Recebimento Definitivo, emitido pelo fiscal ou comissão designada pela Administração, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento provisório.

9.1.6.2. A emissão do recebimento definitivo não afasta a responsabilidade do LOCADOR pela manutenção das condições do imóvel durante toda a vigência contratual.

10. PAGAMENTO

Os pagamentos serão efetuados em moeda corrente nacional, mensalmente, mediante apresentação da Nota Fiscal/Fatura pela LOCADOR(A), devidamente atestada pelo fiscal do contrato da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos, formalmente designado, após a verificação da regular utilização e disponibilidade do imóvel locado durante o período correspondente.



10.1.1. A Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos somente efetuará o pagamento dos valores referentes aos meses efetivamente usufruídos pela Administração, observando o valor mensal da locação constante do contrato, bem como as condições eventualmente previstas para reajustamento, nos termos da legislação aplicável.

10.1.2. O pagamento mensal ficará condicionado à comprovação da manutenção das condições de uso do imóvel, bem como ao atesto do fiscal do contrato, certificando que o imóvel permaneceu disponível e apto ao atendimento das finalidades para as quais foi locado durante o período de referência.

10.1.3. No valor mensal da locação deverão estar incluídos todos os custos, despesas, tributos, taxas, encargos e demais obrigações de responsabilidade da LOCADOR(A) relacionadas à disponibilização do imóvel, constituindo-se tal valor na única remuneração devida pela Administração em razão da locação, ressalvadas as hipóteses legalmente previstas e expressamente estabelecidas no contrato.

11. DOS RECURSOS E DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas em questão serão custeadas pela seguinte Dotação Orçamentária: 1101.04.122.2010. 2.048 - Gestão e Manutenção da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos; Fonte de Recursos: 1500 – Recursos não vinculados de impostos; Elemento de Despesas nº 3.3.90.30.00 – Material de Consumo; Sub Elemento: 3.3.90.30.10.

12. DO PERÍODO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da sua assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, na forma dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, desde que demonstrada a vantagem para a Administração e mantidas as condições que fundamentaram a contratação.

Tauá/CE, 13 de julho de 2026.


Tarsis Cavalcante Mota
Ordenador de Despesas
Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos
Decreto nº 0102019/2025-GABP


Gustavo Abreu Soares
Engenheiro Civil
CREA 337715CE
Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos