



PREFEITURA DE RIO NOVO DO SUL/ES
Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços Urbanos

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Locação de um imóvel com área total de 10.000 m², localizado no Bairro Recanto do Sol, Rio Novo do Sul/ES, CEP: 29.290-000, de propriedade do Sr. Fabrício Fachim Martins, destinado ao funcionamento de:

- a) Área de transbordo e triagem de resíduos da construção civil ou resíduos volumosos, respeitado o ente responsável pelo licenciamento da Central de Tratamento de Resíduos quando associado a uma;
- b) Unidade de compostagem de resíduos sólidos urbanos ou equiparados, segregados da fonte, respeitando o ente responsável pelo licenciamento da Central de Tratamento de Resíduos quando associado a uma.

2. JUSTIFICATIVAS

2.1. O Município de Rio Novo do Sul/ES necessita dar adequada destinação ambientalmente correta aos resíduos sólidos da construção civil, volumosos e orgânicos, promovendo a triagem e compostagem, em conformidade com a legislação ambiental e de saneamento.

2.2. Para tanto, torna-se necessária a locação de imóvel com área suficiente, acesso adequado para veículos de grande porte e condições ambientais compatíveis, sendo este o único imóvel identificado que atende a tais requisitos.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A locação de imóvel se fundamenta no Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação quando houver inviabilidade de competição.

3.2. RAZÃO PELA ESCOLHA:

Foi escolhido o imóvel do Sr. Fabrício Fachim Martins, localizado no Bairro Recanto do Sol, por se tratar do único imóvel disponível no Município com área de 10.000 m², localização estratégica e acesso adequado, capaz de comportar as atividades de transbordo, triagem e compostagem de resíduos.

Considerando a inexistência, no raio de até 1km da unidade demandante, de outro imóvel capaz de atender às necessidades apresentadas, restando inviabilizada a competição, justifica-se a contratação por inexigibilidade, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021



PREFEITURA DE RIO NOVO DO SUL/ES
Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços Urbanos

Assim, resta caracterizada a inexigibilidade de licitação, em razão da inviabilidade de competição e da singularidade do imóvel em questão.

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL

4.1. O imóvel deverá obrigatoriamente atender aos seguintes requisitos:

- a) Estar localizado próximo da sede do Município;
- b) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato;
- c) Não possuir nascente próxima;
- d) Possuir fácil acesso para veículos pesados;
- e) Ser cercado;
- f) Possuir área mínima de 10.000 m².
- g) Estar no raio de 1km contado da Secretária Municipal de Obras, Transportes e Serviços Urbanos

5. CONTRATAÇÃO

As obrigações decorrentes serão formalizadas por contrato administrativo entre o Município de Rio Novo do Sul (LOCATÁRIO) e Fabrício Fachim Martins (LOCADOR), observando-se a Lei n. 8.245/91, a Lei n. 14.133/2021 e demais normas pertinentes.

6. PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1. O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, contados da assinatura, podendo ser prorrogado por iguais períodos, mediante termo aditivo.

6.2. Ao final do contrato, o LOCATÁRIO deverá devolver o imóvel limpo de qualquer resíduo ali depositado, livre de ônus ou desembaraços provocados durante a vigência da locação.

7. PREÇO

7.1. O valor do aluguel será de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais, totalizando R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) ao longo dos 60 meses, conforme proposta anexa.

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



PREFEITURA DE RIO NOVO DO SUL/ES
Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços Urbanos

8.1. Para pagamento serão utilizados recursos consignados no orçamento vigente.

8.2. As despesas correrão à conta da seguinte dotação:

A dotação será indicada pelo setor competente

9. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- I. Pagar o aluguel no prazo contratual;
- II. Utilizar o imóvel apenas para os fins descritos;
- III. Realizar vistoria inicial do imóvel;
- IV. Restituí-lo nas condições recebidas, salvo desgaste natural;
- V. Comunicar ao LOCADOR sobre danos e reparos necessários;
- VI. Consentir reparos urgentes, com abatimento do aluguel se ultrapassarem 10 dias (art. 26 da Lei 8.245/91);
- VII. Não modificar o imóvel sem autorização do LOCADOR;
- VIII. Entregar imediatamente ao LOCADOR documentos de cobrança de tributos de sua responsabilidade;
- IX. Permitir vistoria do imóvel mediante aviso prévio;
- X. Manter acesso em condições adequadas;
- XI. Acompanhar e fiscalizar a execução contratual.

10. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso;
- II. Manter, durante a locação, as condições de uso e destino;
- III. Responder por vícios ou defeitos anteriores à locação;
- IV. Auxiliar na vistoria inicial;
- V. Fornecer dados bancários para recebimento;
- VI. Manter condições de habilitação jurídica e fiscal durante a vigência do contrato;
- VII. Informar ao LOCATÁRIO eventuais alterações na titularidade do imóvel.

11. PAGAMENTO

11.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel em 12 parcelas mensais de R\$ 2.500,00, até o 20º dia do mês subsequente ao vencido, mediante crédito em conta corrente.



PREFEITURA DE RIO NOVO DO SUL/ES
Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços Urbanos

11.2. O LOCADOR deverá apresentar CND Municipal e demais documentos fiscais exigidos no ato do pagamento.

12. REAJUSTE

12.1. O aluguel será reajustado anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) ou outro índice que o substitua.

12.2. O reajuste será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com aditivo de prorrogação.

13. RESCISÃO

13.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir o contrato sem ônus em caso de descumprimento contratual pelo LOCADOR.

13.2. Também constituem motivos de rescisão as hipóteses do art. 155 da Lei 14.133/2021.

13.3. Havendo interesse público devidamente justificado, o LOCATÁRIO poderá rescindir antecipadamente mediante aviso de 30 dias, sem multa.

13.4. O procedimento de rescisão será formalizado por notificação e decisão fundamentada da autoridade competente.

14. FISCALIZAÇÃO

14.1. A execução será acompanhada pelo servidor Alexandro de Souza, designado pela Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços Urbanos.

15. PUBLICAÇÃO

15.1. O resumo do contrato será publicado na Imprensa Oficial do Município, conforme art. 94, II c/c art. 176 da Lei 14.133/2021.

16. FORO

16.1. Fica eleito o foro da Comarca de Rio Novo do Sul/ES, com renúncia de qualquer outro.

Rio Novo do Sul, 02 de Outubro de 2025.

JOSÉ LEANDRO BARROS
Secretário Municipal de Obras
Transportes e Serviços Urbanos

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

JOSE LEANDRO BARROS
SECRETÁRIO MUNICIPAL
SETGAB - SEMOTSU - PMRNS
assinado em 07/10/2025 09:07:29 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 07/10/2025 09:07:29 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por ALEXANDRO DE SOUZA (AUXILIAR ADMINISTRATIVO - SETOBR - SEMOTSU - PMRNS)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-V5N9XL>