

TERMO DE REFERÊNCIA

Município de Porto União

Assessoria de Meio Ambiente

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente termo tem por objeto o arrendamento de área de terra com jazida destinada à exploração de rocha basáltica, na localidade de Rio Bonito e instalação de um conjunto de britagem com o fim específico de produzir pedras britadas nas mais diversas medidas e de acordo com a necessidade para atender ao interesse público, especificamente no que atina a recomposição e manutenção das vias rurais do Município.

Trata-se de fração ideal de imóvel registrado sob a Matrícula nº 23.389 do RI, registrado no Incra sob o nº 816.108.003.441-8, contendo 52.057,74 m² com os vértices descritos na matrícula, exatamente no local onde é instalada a Pedreira com os equipamentos do Município, explorada através da autorização de lavra conforme processo minerário junto à ANM nº 815.275/2016.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANT.	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL ANUAL (12 MESES)
1	Arrendamento de área de terra com jazida destinada à exploração de rocha basáltica, na localidade de Rio Bonito e instalação de um conjunto de britagem com o fim específico de produzir pedras britadas nas mais diversas medidas e de acordo com a necessidade para atender ao interesse público, especificamente no que atina a recomposição e manutenção das vias rurais do Município.	MÊS	12	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00
Valor total 12 MESES					R\$ 60.000,00

Observação: Na tabela acima constam os valores mensal e anual (12 meses), sendo que o contrato terá vigência de 48 (quarenta e oito) meses, totalizando para este período o valor total estimado de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

O contrato deverá ser firmado junto à Sra. Firmina Stein (representada pela Sra. Ivani Teresinha Stein Bialeski), CPF nº 837.***.***-91, à Sra. Ivani Teresinha Stein Bialeski, CPF nº 664.***.***-00 e ao seu marido Sr. Valfrido Bialeski, CPF 509.***.***-00.

Em caso de falecimento de mais de um dos locadores, os sucessores deste, permanecem obrigados a cumprirem e manterem a formalidade contratual e podem alterar, se necessário, a indicação da conta bancária para recebimento do aluguel, desde que o Município seja consultado num prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência, e também comprovando que a alteração se deu amigavelmente.

O valor do aluguel será depositado em uma conta em conjunto, em qualquer composição.

1.1. Justificativa da Contratação e a necessidade dos Itens/Serviços.

A presente licitação justifica-se pela necessidade de locação da área de terra localizada na Colônia Rio Bonito, sob a matrícula nº 23.389 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto União/SC, onde já houve exploração de basalto e operação de britador pelo município de Porto União, conforme contratos anteriores (mais recente o Contrato 049/2023 - Dispensa de Licitação nº 002/2023).

A contratação é necessária para garantir o abastecimento contínuo de brita utilizada na manutenção das estradas rurais do município, cuja demanda é constante e essencial para o acesso de produtores, transporte escolar, serviços públicos e escoamento da produção agrícola. A retomada da exploração da Pedreira do Rio Bonito representa significativa economia aos cofres públicos, uma vez que a produção própria reduz substancialmente os custos quando comparada à aquisição de brita de fornecedores externos, que atualmente exige elevado volume financeiro mensal. Assim, a locação da área é medida indispensável para assegurar eficiência, autonomia operacional e racionalidade no uso dos recursos públicos, permitindo que o município continue executando suas atividades de infraestrutura viária com menor custo e maior regularidade.

Assim, tendo em vista que se trata de situação em que é inviável a competição, justifica-se o presente pedido a ser feito por meio do procedimento de inexigibilidade de licitação, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Com relação ao Art. 74, inc. V, c/c §5º I, II e III, ressalta-se que o objeto da contratação se trata da locação de imóvel, e que o mesmo já foi utilizado em anos anteriores com a finalidade exploração de rocha basáltica e operação de britador, conforme contratos de locação anteriores, inclusive com licenciamento ambiental e processo minerário em nome do município, o que justifica a necessidade de locação específica deste imóvel.

1.2. Nome completo de quem fez os orçamentos.

Domit Domit Filho, CPF 402.***.***-20, Assessor de Meio Ambiente.

1.3. Nome completo do Fiscal de contrato e do substituto, para acompanhamento.

Fiscal de contrato: Domit Domit Filho, CPF 402.***.***-20, Assessor de Meio Ambiente; e-mail fiscal.meioambiente@portouniao.sc.gov.br.

Fiscal substituto: Adriana Weber, CPF 067.***.***-92, Engenheira Ambiental, e-mail fiscal.meioambiente@portouniao.sc.gov.br.

1.4. Prazo para a execução.

Não se aplica, pois objetiva-se apenas a locação de imóvel, devendo ser cumpridas as obrigações pelas partes interessadas. De qualquer forma, a disponibilidade do imóvel ao município será imediata, a partir da assinatura do contrato.

1.5. Local para entrega/execução/instalação.

Refere-se ao imóvel onde se encontra a pedreira, já explorada pelo Município para esta finalidade, localizado na Colônia Rio Bonito, situado a aproximadamente 48 km da sede da Prefeitura de Porto União e a aproximadamente 17 km da Intendência de Santa Cruz do Timbó.

1.6. Condições de entrega/execução/instalação.

Constituem direitos do LOCATÁRIO, receber o objeto deste contrato, nas condições avençadas, e dos LOCADORES, perceberem o valor ajustado na forma e prazo convencionados.

Constituem obrigações do LOCATÁRIO:

- a) Efetuar o pagamento na forma e prazos ajustados;
- b) Ter, as suas expensas, todas as autorizações, licenças e alvarás necessários ao exercício das atividades que pretende realizar no imóvel locado;
- c) Não sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio do locador;
- d) Permitir ao LOCADOR que examine e vistorie o imóvel locado, sempre que este entender necessário, em horário comercial e mediante prévio aviso, afim de certificar-se de sua correta utilização;
- e) Executar serviços de recuperação, a fim de cumprir as normas estabelecidas pelo órgão ambiental;
- f) Manter periodicamente conservadas as estradas que vão da entrada principal da propriedade em direção à área de exploração e operação da pedreira;
- g) Identificar os veículos do Município que terão acesso à pedreira.

Constituem obrigações dos LOCADORES:

- a) Entregar o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) Garantir durante toda a vigência do contrato o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Dar recibo discriminando as importâncias pagas pelo locatário;
- d) Permitir ao LOCATÁRIO o livre acesso de seu pessoal e de seus caminhões pela entrada principal da propriedade e trânsito livre até o local de exploração e operação da pedreira.

O LOCATÁRIO poderá fazer no imóvel locado, as suas expensas, as modificações necessárias ao exercício das atividades que pretende realizar (cercas, etc), desde que estas não afetem sua estrutura, as quais farão parte integrante do imóvel, excetuadas apenas as benfeitorias que sejam removíveis, que poderão ser retiradas por ocasião da entrega do imóvel locado.

Os LOCADORES desde já concordam com as benfeitorias e modificações que se fizerem necessárias no imóvel, inclusive na área onde está instalado o britador, desistindo de qualquer tipo de indenização, não tendo nada a reclamar, seja a que título for, em sede judicial tanto no âmbito civil ou penal.

1.7. Prazo de vigência/execução do contrato

A vigência da presente contratação será de 48 (quarenta e oito) meses, contados de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual e sucessivo período, se houver interesse das partes e conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

A previsão de prazo de 48 (quarenta e oito) meses e possibilidade de prorrogação contratual justificam-se pela necessidade de assegurar a continuidade da exploração da jazida mineral já utilizada pelo Município, evitando desmobilização de estrutura operacional, paralisação de obras públicas e aumento de custos decorrentes da eventual busca por nova área. A possibilidade de prorrogação condicionada à vantajosidade e à manutenção das condições que fundamentaram a inexigibilidade atende aos princípios da eficiência, economicidade e planejamento previstos na Lei nº 14.133/2021.

Observada a legislação vigente na época de cada pagamento, o preço pelo qual será contratado o objeto da presente licitação, somente será reajustado a cada 12 (doze) meses, pela variação do INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), ou outro índice no caso de extinção do INPC.

O Município poderá, independente do pagamento de qualquer multa ou indenização, renunciar a locação antes do término do contrato, desde que notifique ao CONTRATADO com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente licitação visa à locação de área de terra localizada na Colônia Rio Bonito, sob a matrícula nº 23.389 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto União/SC, com jazida destinada à exploração de rocha basáltica, na localidade de Rio Bonito e instalação de um conjunto de britagem com o fim específico de produzir pedras britadas nas mais diversas medidas e de acordo com a necessidade para atender ao interesse público, especificamente no que atina a recomposição e manutenção das vias rurais do Município.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é locação de área de terra localizada na Colônia Rio Bonito, sob a matrícula nº 23.389 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto União/SC, contendo 52.057,74 m² com os vértices descritos na matrícula, exatamente no local onde se encontra a Pedreira com os equipamentos do Município, explorada através da autorização de lavra conforme processo minerário junto à ANM nº 815.275/2016.

A realização da inexigibilidade de licitação para continuidade da exploração e operação da pedreira no local apresenta-se como uma solução adequada selecionada pelo município, visto que é o local já vinha sendo utilizado para esta finalidade, de acordo com as demandas e necessidades identificadas.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação será realizada por meio de Processo Licitatório, Modalidade de Inexigibilidade de Licitação, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

As obrigações dos locadores (proprietários) estão descritas no decorrer do termo de referência, bem como comporão o contrato a ser formalizado.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Os resultados pretendidos são cumprir as obrigações firmadas dentro dos prazos estipulados no presente documento.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal Nº 1.714, de 27 de março de 2023, que regulamenta as funções do agente de contratação, da equipe de apoio e da comissão de contratação, suas atribuições e funcionamento, a fiscalização e a gestão dos contratos, e a atuação da assessoria jurídica e do controle interno no âmbito do Município de Porto União, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

O Município de Porto União efetuará o pagamento do aluguel mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, através de depósito bancário, efetuado em conta(s) indicada(s) pelos locadores.

Os locadores são a Sra. Firmina Stein (representada pela Sra. Ivani Teresinha Stein Bialeski), CPF nº 837.***.***-91, a Sra. Ivani Teresinha Stein Bialeski, CPF nº 664.***.***-00 e o seu marido Sr. Valfrido Bialeski, CPF 509.***.***-00.

Em caso de falecimento de mais de um dos locadores, os sucessores deste, permanecem obrigados a cumprirem e manterem a formalidade contratual e podem alterar, se necessário, a indicação da conta bancária para recebimento do aluguel, desde que o Município seja consultado num prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência, e também comprovando que a alteração se deu amigavelmente.

O valor do aluguel será depositado em uma conta em conjunto, em qualquer composição.

Pela locação do referido imóvel, o **LOCATÁRIO**, pagará aos **LOCADORES** o valor total mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

A presente contratação será por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na Lei n.º 14.133/2021.

Com relação ao Art. 74, inc. V, c/c §5º I, II e III, ressalta-se que o objeto da contratação se trata da locação de imóvel, e que o mesmo já foi utilizado em anos anteriores com a finalidade exploração de rocha basáltica e operação de britador, conforme contratos de locação anteriores, inclusive com licenciamento ambiental e processo minerário em nome do município, o que justifica a necessidade de locação específica deste imóvel.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor total anual de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

O valor de locação atualizado reflete as condições mais reais de mercado para a locação de área rural destinada à atividade minerária, especialmente considerando que o imóvel abriga uma jazida ativa de basalto e permite a instalação de equipamentos de grande porte, circulação constante de máquinas pesadas e realização de detonações. Trata-se de uma área com características muito específicas, cujo uso implica limitações ao proprietário, restrições ambientais, responsabilidade sobre a área e perda do aproveitamento agrícola da fração ocupada pela pedreira. Além disso, o valor proposto pelo proprietário incorpora não apenas a atualização inflacionária acumulada no período, mas também o incremento expressivo do valor da terra na região e o reconhecimento do impacto gerado pelo uso minerário. Ressalta-se que, mesmo com a atualização para R\$ 5.000,00 mensais, a exploração municipal continua sendo significativamente mais econômica que a compra de brita de terceiros, garantindo economia substancial aos cofres públicos. Dessa forma, o novo valor proposto encontra razoabilidade econômica e se justifica pela natureza da atividade, pelas limitações impostas ao proprietário e pela vantajosidade global da contratação para o município.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá da dotação orçamentária municipal no valor total anual de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Porto União/SC, 19 de fevereiro de 2026.

Domit Domit Filho

Assessor de Meio Ambiente