



TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

1- DO OBJETO

1.1- Locação de imóvel (terreno), com área aproximada de 10 (dez) hectares, devidamente apto para o recebimento, armazenamento, depósito e disposição final de resíduos da construção civil (RCC), destinado à operação de aterro de resíduos da construção civil no Município de Arinos/MG, em conformidade com a legislação ambiental vigente, para atender à demanda da Secretaria Municipal de obras.

2- JUSTIFICATIVA

2.1- Justificativa da necessidade da contratação:

A presente contratação tem por finalidade atender ao interesse público, proporcionando local adequado para o descarte e manejo de resíduos da construção civil gerados pela população e pelas atividades urbanas no Município.

A inexistência de área apropriada para essa finalidade pode ocasionar:

- Descarte irregular de entulhos em vias e áreas públicas;
- Danos ambientais;
- Riscos à saúde pública;
- Comprometimento da limpeza urbana e da qualidade de vida da população.

A locação do imóvel constitui solução viável e imediata para a regularização da destinação dos resíduos da construção civil, assegurando o cumprimento da legislação ambiental aplicável e das normas técnicas pertinentes, além de possibilitar maior controle e organização das atividades de recebimento e disposição final dos resíduos.

Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária à sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, conforme avaliação prévia.

No caso em questão, o imóvel selecionado apresenta características específicas que o tornam adequado à implantação e operação de aterro de resíduos da construção civil, especialmente quanto à sua extensão territorial, condições de acesso, localização compatível com as exigências ambientais e distanciamento de áreas sensíveis, configurando-se a inviabilidade de competição diante das peculiaridades exigidas para a finalidade pretendida.

Consta nos autos a devida avaliação prévia, demonstrando que o valor da locação é compatível com o mercado, atendendo ao disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

Diante do exposto, considerando a necessidade pública envolvida, os riscos decorrentes da ausência de local adequado para destinação dos resíduos e as características específicas do imóvel que justificam sua escolha, restam devidamente fundamentada a contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.



3- FUNDAMENTO LEGAL

3.1- Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

4- DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QNT	VALOR MENSAL
01	Locação de um imóvel - (terreno medindo 10 hectares)	Mês	12	R\$ 10.000,00

5- DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

5.1- De acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação, pela Administração Municipal, sendo fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais, conforme documento anexado aos autos.

6- VIGÊNCIA DO CONTRATO

6.1- O Futuro contrato terá vigência de 12 meses, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por meio de Termo Aditivo. A gestão do contrato ficará a cargo desta Secretaria Municipal de Obras, através de seu gestor.

7- DAS CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

7.1- O início da locação do imóvel se dará somente após a assinatura do contrato.

7.2- Caso haja necessidade de adequações simples no imóvel, de forma a adequá-lo para as finalidades da Secretaria, que não se constituam como modificações estruturais no imóvel, essas serão de responsabilidade da Secretaria.

8- DO PAGAMENTO E REAJUSTE

8.1- O aluguel mensal deve ser pago até o dia 15 do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelos LOCADORES e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO.

8.1.1- O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do INPC-, (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

9- DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



9.1- Oportuno registrar que as despesas decorrentes da locação ocorrerão na seguinte dotação orçamentária:

02.14.03.15.452.0025.2230 – 3.3.90.36.00 - Ficha – 758 – Fonte – 1.500.000.0000.

10- OBRIGAÇÕES DAS PARTES

I- Da Locatária:

- a)** Proceder com o pagamento nas formas e prazos estabelecidos;
- 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)** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- d)** Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e)** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- f)** Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;
- g)** Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- h)** Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- i)** As demais obrigações, tais como consumo de energia elétrica e água, deverão ser pagas pela contratante Locatária diretamente às entidades competentes;
- j)** Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- k)** Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.
- l)** A LOCATÁRIA deve garantir que o imóvel (terreno) esteja em condições ideais de funcionamento. É fundamental que todas as licenças necessárias estejam devidamente obtidas e em conformidade com as regulamentações aplicáveis.

II- Do Locador:

- a)** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;
- b)** Responsabilizar-se pelos encargos, previdenciários, fiscais e comerciais, resultantes da execução do contrato. A inadimplência da Contratada, referente a esses encargos, não transfere à Contratante a responsabilidade por seu pagamento



- c)** No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o MUNICÍPIO tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial;
- d)** Permitir, a qualquer tempo, a retirada do imóvel dos equipamentos e desfazimento das instalações, tais como balcões, guichês, divisórias etc;
- e)** O LOCADOR obriga-se a cercar integralmente a área objeto deste contrato, utilizando arame liso, sendo o fornecimento dos materiais, bem como a execução do serviço, de sua inteira responsabilidade.

11- ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

11.1- Considerando a baixa complexidade do objeto e o baixo valor a ser contratado, não havendo necessidade de requisitos complementares, pactuarão de níveis de fornecimento ou análise mais detida quanto à existência de soluções alternativas, foi dispensada da instrução a elaboração dos estudos técnicos preliminares.

11.2- Lembrando ainda que a Instrução Normativa n.º 58/2022, que dispõe sobre a elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares - ETP - para a aquisição de bens e a contratação de serviços e obras, no art. 14 inciso I - faculta nas hipóteses dos incisos I, II, VII e VIII do e do § 7º do art. 90 da Lei nº 14.133, de 2021.

12- FISCALIZAÇÃO

12.1- A fiscalização será exercida pela Secretaria Municipal de Obras, e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

12.2- A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

12.3- Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela locadora.

12- DOCUMENTOS QUE INTEGRAM ESTE TERMO DE REFERÊNCIA

12.1- Integram o presente Termo de Referência, os seguintes anexos:

- a)** Laudo de Avaliação;
- b)** Documentos para a Habilitação;
- c)** Documentos do imóvel.

Arinos 25 de fevereiro de 2026.

Vimerson Santana Oliveira
Secretário Municipal de Obras e Transportes