PREFEITURA MUN. DE PAU DOS FERROS
Fls. 18

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Processo de despesa para aquisição de imóvel, localizado às margens da BR 405 – Km 146, Sítio Alencar, Zona Rural de Pau dos Ferros, a fim de atender as necessidades da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, com intuito de sediar as instalações e o funcionamento do Galpão de Triagem de Resíduos do município de Pau dos Ferros/RN, conforme especificações e quantitativos constantes neste termo de referência

1.2. DESCRIÇÃO DOS ITENS:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNDIDADE	QUANTIDADE
01	AQUISIÇÃO DE IMÓVEL, LOCALIZADO ÀS MARGENS DA BR 405 – KM 146, SÍTIO ALENCAR, ZONA RURAL DE PAU DOS FERROS, COM A FINALIDADE DE DESTINAR AS INSTALAÇÕES E FUNCIONAMENTO DO GALPÃO DE TRIAGEM DE RESÍDUOS DO MUNICÍPIO DE PAU DOS FERROS.	UND	01

2. DA JUSTIFICATIVA – DA NECESSIDADE DA AQUISIÇÃO

2.1. Com vistas a propulsionar as ações de aprimoramento da gestão de resíduos sólidos no município de Pau dos Ferros, haja vista a prerrogativa legal de encerramento dos vazadouros a céu aberto (lixões), o MPT (Ministério Público do Trabalho), disponibilizou ao município de Pau dos Ferros o montante de R$ 565.000,00 (quinhentos e sessenta e cinco mil reais), para investimento na construção de um galpão de triagem de recicláveis.

2.2. Admitindo-se, contudo, a urgência da matéria, ou seja, tanto o prazo legal para encerramento das disposições irregulares de resíduos, quanto a imprescindibilidade de melhorar as condições de vida e trabalho dos catadores, a Gestão Municipal, através da Secretaria de Meio Ambiente, solicitou alteração ao MPT do objeto dos recursos, de modo que estes pudessem ser utilizados também na compra de galpões já edificados. O pedido também fora embasado em uma avaliação técnica que pudesse estimar os custos construtivos do galpão, com valores atualizados dos insumos. De acordo com a avaliação, o valor total da construção seria superior a R$ 848.000,00 (Oitocentos e quarenta e oito reais) e o custo de compra, estimado em 737 mil reais (avaliações em anexo).

2.3. O MPT, enxergando a viabilidade da alteração e o seu potencial em agilizar o início da coleta seletiva no município, concedeu a mudança do objeto. Por ocasião de reiteradas visitas técnicas a galpões de triagem, inclusive com o acompanhamento do CIMOP (Consórcio Intermunicipal Multifinalitário do Oeste Potiguar), constatamos que o galpão ora discutido, apresenta atributos espaciais inclusive melhores do que os verificados no município de Caicó, por exemplo. Admitindo-se, no entanto, que melhorias ainda poderiam ser feitas, firmamos na negociação, às expensas do proprietário atual do galpão, a realização das seguintes benfeitorias: abertura de porta para saída lateral, construção das baias em alvenaria, construção de convivência dos catadores na lateral esquerda da rampa de acesso, bem como, a aquisição da mesa central para separação dos resíduos potencialmente recicláveis.

PREFEITURA MUN. DE PAU DOS FERROS
Fls. 19

2.4. Do exposto, depreende-se que a aquisição do galpão já edificado pelo montante de R$ 650.000,00 (Seiscentos e cinquenta mil reais), respeitaria os intervalos constantes na avaliação técnica-orçamentária e proporcionaria apenas uma contrapartida no valor de R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), investimento este para um bem pronto e adequado ao uso, munido das alterações propostas pela equipe técnica da SEMA (Secretaria Municipal de Meio Ambiente), em avaliação conjunta com a secretária executiva do CIMOP e UFERSA (Universidade Federal Rural do Semi-Árido) através do ESNIS (Projeto de Extensão Empreendedorismo Social e Negócios de Impacto Social do Centro Multidisciplinar do Campus Pau dos Ferros da UFERSA), in loco, garantindo a economicidade da proposta, aliando viabilidade quanto ao tempo de execução e recursos financeiros e dando maior eficácia à tomada de decisões.

3. DA ESCOLHA DO IMÓVEL

3.1. A localização do imóvel escolhido (galpão), atende satisfatoriamente às rotas preconizadas para transporte dos resíduos sólidos, sendo mais fácil inclusive de compatibilizar o novo equipamento às logísticas macroespaciais de gestão dos resíduos, pensadas pelo CIMOP (Consórcio Intermunicipal Multifinalitário do Oeste Potiguar).

3.2. Pode-se atestar ainda que as instalações são compatíveis com o uso de unidade de triagem de materiais recicláveis com área suficiente para realizar o manejo, a triagem e o armazenamento dos materiais recuperados pela coleta seletiva municipal.

3.3. Outrossim, além do espaço amplo para a realização das atividades, o galpão conta com um escritório com banheiro, dois banheiros individualizados e espaço no entorno para manobra de veículos, além de que a parte elétrica é trifásica e adequada a instalação de prensa e outros equipamentos.

3.4. As únicas adequações que precisam ser feitas no prédio é a construção de uma copa para que os catadores possam realizar as refeições, quando necessário, e a construção de uma mesa de alvenaria para a realização da triagem dos materiais.

3.5. Desse modo, a aquisição se mostra como uma solução bastante eficiente para iniciar de imediato o processo de coleta seletiva municipal e o galpão disponível para aquisição encontra-se em área distante da zona urbana e próximo dos bairros onde residem a maioria dos catadores.

3.6. Outro ponto a se considerar é a proximidade do galpão da UFERSA (Universidade Federal Rural do Semi-Árido), ponto positivo, tendo em vista que a instituição tem cooperado com o Município e realizado ações junto aos catadores.

1.1. Destacamos ainda que o Município de Pau dos Ferros deverá abrigar o aterro sanitário regional ou uma estação de transbordo o que demandará, provavelmente a necessidade da construção de outro galpão mais próximo do aterro ou transbordo o que poderá ampliar, significativamente, a recuperação dos materiais recicláveis, mesmo os que não forem recuperados na coleta seletiva.

1.2. Ante o exposto, pautados nos argumentos mencionados e nos documentos técnicos em anexo, consideramos justificada a destinação do montante doado e almejamos que a aquisição do espaço inicie uma cadeia de práticas modificadoras da gestão de resíduos sólidos em Pau dos Ferros, conferindo-lhes materialidade e sustentabilidade.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. Conforme o art. 74, inc. V, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.".

PREFEITURA MUN. DE PAU DOS FERROS
Fls. 20

Zona Rural de Pau dos Ferros.

3.2. Imóvel localizado as margens da BR – Km 146, no Sítio Alencar, Zona Rural de Pau dos Ferros-RN, cuja ocupação para o porte do município pode ser dita de nível alto e que conta com os serviços de infraestrutura básica: água encanada e energia elétrica, sendo a rua de acesso em pavimentação asfáltica, visto que se localiza a margem esquerda, sentido Pau dos Ferros a São Francisco do Oeste. Trata-se de uma edificação com área construída de 391,05 m², composta por 01 Galpão, 01 escritório, 01 hall e 03 banheiros, edificado em um terreno 572m².

4. VALOR

4.1 O valor da aquisição do imóvel é de R$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), conforme avaliação realizada por profissional devidamente habilitado no CRECI, no qual deverá conter memorial descritivo, fotos e avaliação de valor.

5. DAS OBRIGAÇÕES DO VENDEDOR

5.1. Entregar o imóvel devidamente escriturado e registrado livre de quaisquer gravames, débitos de natureza fiscal, trabalhista ou cível, entre eles impostos, taxas, emolumentos, dentre outros, até a imissão do COMPRADOR na posse do imóvel, respondendo, inclusive, pelos efeitos de eventual evicção;

5.2. Permitir a vistoria do imóvel objeto do contrato ao COMPRADOR, antes da imissão da posse;

5.3. Transferir a posse do imóvel, com a entrega das chaves, na data estipulada no contrato;

5.4. Responsabilizar-se pelo pagamento de eventuais débitos relativos ao imóvel até a data de entrega das chaves, momento em que o comprador será imitido na posse do imóvel;

5.5. Assinar a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, a ser lavrada por Tabelião de Cartório de Notas, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da assinatura do Contrato;

5.6. Permitir que o COMPRADOR realize obras durante o ínterim entre a assinatura do contrato e a entrega do bem, desde que não impactem nas atividades do VENDEDOR.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

6.1. Efetuar o pagamento do valor na forma e condições estabelecidas no Contrato;

6.2. Realizar o pagamento de todas as despesas e tributos necessários à formalização, escrituração, registro e averbação do negócio jurídico nos órgãos e cartórios competentes;

6.3. Assinar a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, a ser lavrada por Tabelião em Cartório de Notas, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da assinatura do contrato;

6.4. Comprovar o registro da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da data da sua lavratura por Tabelião em Cartório de Notas, podendo esse prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa aceita pelo VENDEDOR;

6.5. Arcar com todas as despesas relativas ao imóvel após a imissão na posse, tais como, Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU), tarifas de serviços públicos de energia elétrica, água, telefonia.

7. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

PREFEITURA MUN. DE PAU DOS FERROS
Fls. 22

Município, no setor de Licitações ou Departamento de Compras, localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 1911, bairro Centro, neste Município.

12. DO FORO COMPETENTE

12.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Pau dos Ferros/RN, para dirimir quaisquer litígios oriundos desta despesa e do contrato dela decorrente, com expressa renúncia a outro qualquer, por mais privilegiado que seja.

Pau dos Ferros/RN, 10 de Abril de 2024.

MAÍRA LOUISE FERNANDES ALVES
Gerente de Compras