



TERMO DE REFERÊNCIA – CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. De acordo com as solicitações das Secretarias Municipal e Estudo Técnico Preliminar, em anexo, bem como já ratificado pelo Contador Sr. Gustavo André Rocha da disponibilidade das dotações necessárias para o futuro custeio desta despesa, elaboro o presente termo para apreciação da autoridade competente para autorização de abertura do Processo licitatório na modalidade Concessão de Direito Real de Uso, que em todos os casos será **regido pela Lei 14.133/2021** e pelos **Decretos Municipais n.º 011/2023, 013/2023, 018/2023, 020/2023, 021/2023, 05/2024** e demais disposições aplicáveis, bem como pelas regras e condições estabelecidas no edital de convocação que terá para sua elaboração este termo de referência.

2. DO OBJETO E CONDIÇÕES

2.1. A presente licitação tem como objetivo a Concessão de Direito Real de Uso de Imóveis Públicos nos termos da tabela abaixo, conforme exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO	ENDEREÇO	ÁREA (m²)	MAT
1	Área Municipal I	No entroncamento da Rodovia MT 440, sentido Distrito de Nova Alvorada, Zona Rural.	9.751,38	8.227
2	Área Municipal II	No entroncamento da Rodovia MT 440, sentido Distrito de Nova Alvorada, Zona Rural.	9.771,65	8.227



- 2.2. Os bens objeto desta contratação são caracterizados como comuns, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.
- 2.3. O objeto dessa contratação não se enquadra como sendo bem de luxo, conforme o Decreto Municipal 13/2023 de 09/03/2023.
- 2.4. O prazo de vigência do contrato é de 10 anos corridos contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por igual período, desde que:
- 2.4.1. haja interesse público devidamente justificado;
 - 2.4.2. a Concessionária esteja adimplente com todas as obrigações contratuais;
 - 2.4.3. tenha cumprido integralmente os prazos de implantação e funcionamento;
 - 2.4.4. haja manifestação formal com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término do contrato.
- 2.5. O prazo de início da concessão para uso é contado a partir do 1º dia subsequente ao da assinatura do presente Contrato;
- 2.6. O vencimento da concessão para uso do imóvel se dará ao final dos 10 (dez) anos previstos no item 2.4 do presente termo de referência.
- 2.7. A prorrogação dependerá de avaliação formal do Poder Concedente quanto ao cumprimento das obrigações contratuais e ao interesse público devidamente justificado.
- 2.8. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 3.1. A presente contratação deve ser justificada de forma clara, precisa e suficiente, sendo vedada justificativas genéricas, incapazes de demonstrar as reais necessidades da contratação, devendo-se



evidenciar a necessidade da contratação e características do objetivo da contratação.

3.2. O critério de julgamento da licitação será baseado na melhor proposta técnica, considerando:

- 3.2.1. Apresentação de projeto alinhado aos objetivos de desenvolvimento municipal;
- 3.2.2. Comprovação de capacidade técnica e financeira para implementação e operação do empreendimento;
- 3.2.3. Compromisso com a utilização sustentável dos recursos naturais e conformidade com as normas ambientais.

3.3. A seleção observará critérios objetivos definidos no edital, assegurando a isonomia entre os licitantes e a escolha da proposta mais vantajosa ao interesse público.

4. REQUISITOS DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

4.1. Na presente concessão será admitida de acordo com as justificativas contidas nos Estudos Técnicos Preliminares:

- 4.1.1. Apresentação de projetos alinhados com os objetivos de desenvolvimento municipal;
- 4.1.2. Capacidade técnica e financeira para implementação e operação do empreendimento;
- 4.1.3. Compromisso com a utilização sustentável dos recursos naturais e conformidade com as normas ambientais.

Subcontratação

4.2. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.3. Proibição de cessão, transferência, locação e empréstimo da área, a qualquer título;



- 4.4. Retorno da área concedida ao patrimônio público municipal, após o término da concessão ou resolução, sem qualquer necessidade de notificação da Concessionária;
- 4.5. Inexistência de qualquer direito de indenização à Concessionária ou compensações de qualquer espécie, quando extinta ou resolvida a concessão;
- 4.6. Incorporação ao patrimônio público municipal, quando da extinção ou resolução da concessão, de todas as benfeitorias realizadas na área, sem direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitorias por parte da Concessionária;
- 4.7. Utilização da área pela Concessionária para os fins a que foi concedida;
- 4.8. Em caso de extinção, rescisão ou término da concessão, a área e todas as benfeitorias reverterão automaticamente ao patrimônio público municipal, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, sem direito à indenização.
- 4.9. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação não à subcontratação.

Garantia da contratação

- 4.10. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.
- 4.11. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à garantia da contratação.

5. DA RESPONSABILIDADE DA CONCESSIONÁRIA

- 5.1. Responsabilização exclusiva da Concessionária pela construção, zelo e manutenção de obras;



- 5.2. Responsabilização da Concessionária por quaisquer tributo que venham incidir sobre a área;
- 5.3. Manutenção, pela Concessionária, em perfeitas condições de conservação, funcionamento, higiene e limpeza das instalações hidráulicas e elétricas, os pisos, forro, revestimentos de parede, a fachada e demais acessórios, do prédio construído na área, correndo por conta exclusiva do mesmo, as despesas de limpeza, consertos, reposições e reparos de pintura necessária à conservação e manutenção para assim restituí-lo quando extinta ou resolvida à concessão;
- 5.4. Autorização À Concedente, quando esta atender conveniente, o exame ou vistoria da área concedida;
- 5.5. Deverá manter o imóvel em condições adequadas à sua destinação, assim devendo restituí-lo, de acordo com Art. 127, inciso II da Lei Orgânica Municipal;
- 5.6. A CONCESSIONÁRIA obriga-se a cumprir a legislação ambiental de uso do solo urbano; a legislação municipal de política urbana; as exigências previstas no Plano Diretor do Município de Comodoro; Código de Postura; e, a legislação federal, estadual e municipal que regulamenta a defesa, preservação e conservação do meio ambiente;
- 5.7. Ficam fazendo parte deste contrato toda, às normas jurídicas municipais referentes à concessão com direito de uso, cujas disposições serão aplicadas a qualquer caso não expressamente previsto neste contrato.
- 5.8. A Concessionária deverá:
- 5.8.1. iniciar a implantação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a assinatura do contrato;
 - 5.8.2. concluir a implantação no prazo máximo de 12 (doze) meses;
 - 5.8.3. iniciar o funcionamento imediatamente após a conclusão;
 - 5.8.4. manter funcionamento contínuo, sob pena de revogação da concessão.



5.9. A Concessionária deverá providenciar o registro do contrato no cartório competente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, arcando integralmente com todos os custos, taxas, emolumentos e tributos decorrentes.

5.10. Constituem encargos exclusivos da Concessionária, além dos já previstos:

- 5.10.1. arcar integralmente com todos os custos de implantação, operação e manutenção do empreendimento;
- 5.10.2. providenciar todas as licenças necessárias ao funcionamento, inclusive ambientais e sanitárias;
- 5.10.3. responsabilizar-se por encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais decorrentes da atividade;
- 5.10.4. garantir o funcionamento contínuo da atividade proposta;
- 5.10.5. responder por danos causados ao Poder Público ou a terceiros.

6. DO CONCEDENTE

6.1. Ao CONCEDENTE assiste o direito de fiscalizar, suspender ou revogar a concessão em caso de descumprimento contratual.

6.2. O CONCEDENTE exigirá da CONCESSIONÁRIA o cumprimento do presente contrato, da legislação, bem como das orientações emanadas do Poder Público Municipal, porque a concessão visa o desenvolvimento socioeconômico do Município;

7. DA GESTÃO DO CONTRATO

7.1. 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.

- 7.2. Em caso de descumprimento ou suspensão do contrato, será aplicado imediatamente as penalidades previstas no contrato de concessão.
- 7.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- 7.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Fiscalização

- 7.5. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do órgão solicitante, ou pelos respectivos substitutos, o qual será apresentado pelo gestor da pasta no ato da formalização da contratação.
 - 7.6. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação do concessionário, acompanhará as benfeitorias a serem feitas e a devida utilização para os fins para qual a área foi concedida. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor da pasta pertinente, para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.
8. JUSTIFICATIVA PARA A AUSÊNCIA DOS ELEMENTOS DOS INCISOS II E VII DO §1º DO ART. 18 DA LEI Nº 14.133/2021
- 8.1. Inciso II – Estimativa de preços: Não se aplica, uma vez que a presente contratação não envolve dispêndio financeiro por parte da Administração



Pública, tratando-se de concessão gratuita de direito real de uso, conforme autorizado em legislação municipal específica.

8.2. Inciso VII – Demonstrativo de viabilidade econômica: A viabilidade econômica direta para a Administração não é mensurável financeiramente, pois o retorno esperado ocorre de forma indireta, por meio do desenvolvimento econômico local, geração de empregos, aumento da arrecadação tributária futura e fortalecimento da atividade produtiva no Município.

8.3. A presente justificativa atende ao disposto no §2º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e ao Decreto Municipal nº 21/2023.

9. PENALIDADES

9.1. As penalidades contratuais aplicáveis são:

9.1.1. Advertência verbal ou escrita;

9.1.2. Suspensão ou revogação da concessão de acordo com o art. 126 da Lei Orgânica Municipal;

9.1.3. A advertência verbal ou escrita será aplicada independentemente de outras sanções cabíveis, quando houver descumprimento de condições contratuais ou condições técnicas estabelecidas.

10. CASOS DE RESCISÃO

10.1. A rescisão do presente Contrato poderá ocorrer de forma:

10.1.1. Amigável: por acordo entre as partes, reduzidas a termo no processo de licitação, desde que haja conveniência técnica ou administrativa para o CONCEDENTE;



10.1.2. Administrativa: por ato unilateral e expreso pelo CONCEDENTE nos casos de descumprimento de Leis Municipais ou Federais e de cláusulas contratuais;

10.1.3. Judicial: nos termos da legislação processual.

11. EXIGÊNCIAS DA HABILITAÇÃO

11.1. Para fins de habilitação, deverá o concorrente deverá comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação Jurídica

11.2. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

11.3. Agricultor familiar: Declaração de Aptidão ao Pronaf – DAP ou DAP-P válida, ou, ainda, outros documentos definidos pela Secretaria Especial de Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário, nos termos do art. 4º, §2º do Decreto nº 10.880, de 2 de dezembro de 2021.

11.4. Produtor Rural: matrícula no Cadastro Específico do INSS – CEI, que comprove a qualificação como produtor rural pessoa física, nos termos da Instrução Normativa RFB n. 971, de 13 de novembro de 2009 (arts. 17 a 19 e 165).

11.5. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista



- 11.6. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;
- 11.7. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.
- 11.8. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- 11.9. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- 11.10. Prova de regularidade com a Fazenda [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;
- 11.11. Caso o concessionário seja considerado isento dos tributos [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

12. ALTERAÇÃO CONTRATUAL



- 12.1. O presente Contrato poderá ser alterado de acordo com o art. 126 da Lei Orgânica Municipal, com as devidas justificativas conforme a seguir:
- 12.2. Unilateralmente pelo CONCEDENTE, nos seguintes casos:
- 12.3. Quando houver modificação do objetivo a que se destina ou das suas especificações, para melhor adequação técnica aos seus objetivos;
- 12.4. Quando necessária a modificação da concessão em decorrência de acréscimo ou diminuição quantitativa de seu objeto, nos limites permitidos na legislação.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 13.1. Este termo está vinculado à Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Municipal, ao Código Civil Brasileiro e demais legislações de regência e demais legislações de regência.

Comodoro/MT, 14 de Abril de 2026.

Diego Garcia Galvão Costa

Secretário Municipal de Planejamento e Orçamento

Port. 326/2023 de 05.05.2023



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 2EBC-1BB1-63FC-B8FA

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



DIEGO GARCIA GALVÃO COSTA (CPF 891.XXX.XXX-91) em 15/04/2026 11:51:51 GMT-04:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



GABRIELY THALYTA DA SILVA (CPF 051.XXX.XXX-74) em 16/04/2026 09:22:11 GMT-04:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://comodoro.1doc.com.br/verificacao/2EBC-1BB1-63FC-B8FA>