



## TERMO DE REFERÊNCIA – CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

### 1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

**1.1** De acordo com as solicitações das Secretarias Municipais competentes e conforme Estudo Técnico Preliminar em anexo, considerando ainda a ratificação pelo Contador Sr. Gustavo André Rocha quanto à inexistência de impacto orçamentário direto ao erário, elaboro o presente Termo para apreciação da autoridade competente, visando à autorização para abertura de Processo Licitatório na modalidade Concessão de Direito Real de Uso, destinado à seleção de entidade sem fins lucrativos para desenvolvimento de atividades institucionais de relevante interesse público, compatíveis com as características físicas, urbanísticas e ambientais do imóvel. O certame será regido pela Lei nº 14.133/2021, pelos Decretos Municipais nº 011/2023, 013/2023, 018/2023, 020/2023, 021/2023, 05/2024 e demais disposições legais aplicáveis, bem como pelas regras e condições estabelecidas no edital de convocação, cuja elaboração observará os parâmetros definidos neste Termo de Referência.

### 2. DO OBJETO DO CONTRATO

**2.1** A presente licitação tem como objeto a Concessão de Direito Real de Uso de Imóvel Público destinado à instalação e funcionamento de entidade sem fins lucrativos voltada à proteção, acolhimento, recuperação, manejo responsável e promoção do bem-estar animal, bem como ao desenvolvimento de atividades de interesse público relacionadas à educação para guarda responsável, controle populacional ético de animais e apoio às políticas públicas de proteção animal do Município.

#### 2.2

ITEM	QUADRA	LOTE	LOGRADOURO	BAIRRO	ÁREA	MAT
1	103	05	Rua das Goiabeiras	Loteamento Cidade de Comodoro	753,75 m <sup>2</sup>	15.977



- 2.3** O imóvel objeto desta contratação possui características padronizadas e destinação previamente definida no Estudo Técnico Preliminar, sendo classificado como bem comum para fins de concessão, nos termos da legislação vigente.
- 2.4** O objeto desta contratação não se enquadra como sendo bem de luxo, conforme Decreto Municipal 13/2023 de 09/03/2023.
- 2.5** O prazo de vigência do contrato é de 10 anos corridos contados da assinatura do contrato podendo ser prorrogados por mais 10 anos se houver interesse público, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133 de 2021.
- 2.6** O prazo de início da Concessão para o uso é contado a partir do 1º dia subsequente ao da assinatura do presente Contrato;
- 2.7** A Concessionária deverá observar os seguintes prazos máximos:
- I. Apresentação do Plano de Trabalho detalhado, em consonância com a proposta apresentada no certame, no prazo de até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato. O Plano de Trabalho deverá conter: protocolo do projeto junto à Secretaria Municipal de Planejamento; descrição pormenorizada das atividades institucionais a serem desenvolvidas; cronograma físico de implantação; previsão de captação de recursos e sustentabilidade financeira; estimativa de equipe técnica e voluntária envolvida; comprovação de regularidade jurídica da entidade (cartão CNPJ, estatuto social, ata de eleição da diretoria vigente e certidões negativas aplicáveis); e histórico de atuação institucional;
  - II. Início das adequações físicas e estruturais necessárias ao desenvolvimento das atividades no prazo máximo de 90 (noventa) dias, observadas as exigências urbanísticas, ambientais e sanitárias pertinentes
  - III. Início efetivo das atividades institucionais no imóvel no prazo máximo de 12 (doze) meses.
- 2.8** O descumprimento injustificado dos prazos estabelecidos implicará aplicação das penalidades contratuais previstas, podendo ensejar a revogação ou rescisão da concessão, assegurado o contraditório e a ampla defesa.



**2.9** O vencimento da concessão para uso do imóvel se dará ao final dos 10 (dez) anos previstos no item 2.3 do presente contrato;

**2.10** O presente Contrato poderá ser prorrogado nos termos do artigo 126, parágrafo primeiro da Lei Orgânica Municipal, lavrando-se o competente termo de aditamento.

**2.10.1** O termo aditivo para a prorrogação de prazo, quando houver interesse público, deverá ser firmado com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias antes do vencimento do presente contrato, em conformidade com a Lei Orgânica Municipal.

**2.10.2** A prorrogação do prazo de concessão somente poderá ocorrer de forma excepcional, mediante:

- I. Demonstração expressa e fundamentada da manutenção do interesse público na continuidade das atividades institucionais desenvolvidas no imóvel;
- II. Comprovação do cumprimento integral dos encargos contratuais, das metas estabelecidas no Plano de Trabalho e da adequada destinação do imóvel, inclusive quanto às exigências sanitárias, ambientais e urbanísticas aplicáveis;
- III. Inexistência de penalidades contratuais graves ou reincidência em descumprimentos que comprometam a finalidade social da concessão;
- IV. Avaliação técnica favorável da fiscalização municipal, atestando a regular execução das atividades e a observância das normas pertinentes;
- V. Formalização mediante termo aditivo previamente autorizado pela autoridade competente, observadas as disposições legais vigentes.

**2.10.3.** É vedada prorrogação tácita ou automática.



2.10.4. A ausência de manifestação formal da Administração ou do Concessionário após o término do prazo contratual implicará a extinção automática da concessão, com reversão do imóvel ao patrimônio público.

**2.11** O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

### **3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

**3.1** A presente Concessão de Uso tem por finalidade promover a adequada destinação e utilização de bem público municipal para o desenvolvimento de ações voltadas à proteção e bem-estar animal, mediante seleção de entidade sem fins lucrativos que demonstre capacidade técnica, operacional e administrativa para desenvolver atividades de acolhimento, recuperação, manejo responsável, proteção, assistência e encaminhamento de animais em situação de abandono, vulnerabilidade ou risco. A medida visa fortalecer as políticas públicas municipais de proteção animal, contribuindo para o controle populacional ético, redução de maus-tratos, promoção da saúde pública e conscientização da comunidade quanto à guarda responsável.

**3.2** A justificativa da concessão encontra-se fundamentada na necessidade de ampliar o suporte às ações de proteção animal desenvolvidas no Município, assegurando espaço adequado para execução de atividades de acolhimento, recuperação, atendimento, campanhas educativas e demais iniciativas voltadas ao bem-estar animal. Busca-se garantir a utilização eficiente e socialmente comprometida do patrimônio público, permitindo que entidade especializada desenvolva atividades permanentes de relevante interesse coletivo, com impactos positivos para a saúde pública, meio ambiente e proteção dos animais.

**3.3** O critério de julgamento observará a apresentação de projeto institucional compatível com os objetivos de interesse público e desenvolvimento municipal, considerando-se, especialmente:

I – Relevância social da proposta para atendimento das demandas relacionadas à proteção animal no Município;

II – A capacidade técnica, operacional e administrativa da entidade



para desenvolver atividades de acolhimento, recuperação, manejo responsável e proteção animal;

III – A viabilidade operacional e sustentabilidade institucional das atividades propostas;

IV – O compromisso com a adequada conservação do imóvel, observância das normas sanitárias, ambientais e de saúde pública aplicáveis;

V - O desenvolvimento de ações educativas voltadas à conscientização da população sobre guarda responsável, combate aos maus-tratos e proteção animal.

**3.4** As propostas serão avaliadas segundo os seguintes critérios:

<b>Critério</b>	<b>Pontuação</b>
Relevância social do projeto para proteção e bem-estar animal	40 pontos
Número estimado de animais beneficiados e alcance das ações propostas	25 pontos
Sustentabilidade operacional e plano de manutenção das atividades	20 pontos
Impacto socioambiental e ações de educação da comunidade	15 pontos
<b>Total</b>	<b>100 pontos</b>

#### **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, operacional e institucional para implementação e manutenção das atividades de proteção e bem-estar animal;



- 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 A existência ou não de qualquer direito de indenização à Concessionária ou compensações de qualquer espécie dependerá expressamente da Avaliação efetuada pela Comissão Permanente de Inventário, Avaliação, Reavaliação e Depreciação de Bens Móveis e Imóveis, quando extinta ou resolvida a concessão;

- 4.6 Fica estabelecido que, em caso de extinção, rescisão ou resolução da concessão, todas as benfeitorias, obras, instalações e melhorias realizadas na área concedida poderão ser incorporadas ao patrimônio público municipal, sem que assista à Concessionária qualquer direito à indenização, retenção ou compensação, caso seja a deliberação da Comissão competente.

- 4.7 Utilização da área pela Concessionária para os fins a que foi concedida;

### **Garantia da Contratação**

- 4.8 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.

- 4.9 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 qualquer tributo que venha incidir sobre a área;
- 5.3** A manutenção deverá ser feita pela Concessionária, deixando sempre 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 a 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** Dentro do prazo de 03 (três) meses fica a Concessionária obrigada a promover o início da obra de edificação de seu estabelecimento no imóvel e o efetivo funcionamento em no prazo máximo de 12 meses, nos moldes dos projetos apresentados e aprovados, não podendo desvirtuar da sua atividade precípua sob pena de extinção automática dos efeitos desta Lei e reversão da posse direta do imóvel em favor do Município de Comodoro,





perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza em favor do patrimônio público municipal.

**5.9** O contrato deve ser lavrado o seu registro público, ficando a cargo das concessionárias todas as despesas necessárias para tanto, tais como custas e emolumentos cartorários e tributos.

**5.10** Constituem encargos mínimos obrigatórios da Concessionária, além daqueles já previstos neste instrumento:

- 5.10.1 Comprovação de atuação institucional compatível com a proteção e bem-estar animal, mediante apresentação de relatório de atividades, projetos executados, campanhas desenvolvidas, ações de acolhimento, recuperação, adoção, conscientização ou demais atividades relacionadas à causa animal.
- 5.10.2 executar integralmente a manutenção preventiva e corretiva do imóvel, benfeitorias, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, estruturais, paisagísticas e demais sistemas;
- 5.10.3 obter, manter vigentes e renovar todas as licenças, alvarás, autorizações e registros exigidos pelos órgãos municipais, estaduais e federais, inclusive ambientais, sanitários, de segurança e de funcionamento;
- 5.10.4 manter o imóvel em pleno funcionamento, vedada sua ociosidade ou subutilização;
- 5.10.5 cumprir integralmente a finalidade pública e a destinação econômica previstas no edital, proposta vencedora e Plano de Negócios aprovado;
- 5.10.6 arcar com todos os custos operacionais, tributos, tarifas, seguros, encargos trabalhistas, previdenciários e demais despesas decorrentes da exploração da área;
- 5.10.7 permitir o acesso irrestrito da fiscalização municipal, fornecendo relatórios, documentos e informações sempre que solicitado.

**5.11** O descumprimento de quaisquer encargos caracterizará inexecução contratual, sujeitando a Concessionária às penalidades previstas, inclusive advertência, multa, rescisão e reversão do imóvel.

## **6. DO CONCEDENTE**





- 6.1** Ao CONCEDENTE assiste o direito de suspender ou revogar a concessão no caso da CONCESSIONÁRIA deixar de cumprir qualquer cláusula acordada no presente contrato;
- 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;
- 6.3** Constituir uma Comissão Especial de Avaliação e Fiscalização das Concessões de Direito Real de Uso dos Imóveis do Setor Industrial II, caso ainda não constituída, especial ou permanente, composta por representantes do Poder Executivo, que deverá acompanhar os trâmites da concessão, por etapas previamente fixadas, emitindo pareceres, inclusive, incumbindo-lhe a fiscalização posterior dos imóveis concedidos, a fim de verificar se estão atendendo aos fins para os quais foram concedidos.

## **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 do instrumento da contratação

### **Fiscalização Administrativa**

**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. PENALIDADES**

**8.1** As penalidades contratuais aplicáveis são:

- 8.1.1 Advertência verbal ou escrita;
- 8.1.2 Suspensão ou revogação da concessão de acordo com o art. 126 da Lei Orgânica Municipal;
- 8.1.3 A advertência verbal ou escrita será aplicada independentemente de outras sanções cabíveis, quando houver descumprimento de condições contratuais ou condições técnicas estabelecidas.

## **9. CASOS DE RESCISÃO**

**9.1** A rescisão do presente Contrato poderá ocorrer de forma:

- 9.1.1 Amigável: por acordo entre as partes, reduzidas a termo no processo de licitação, desde que haja conveniência técnica ou administrativa para o CONCEDENTE;
- 9.1.2 Administrativa: por ato unilateral e expresso pelo CONCEDENTE nos casos de descumprimento de Leis Municipais ou Federais e de cláusulas contratuais;
- 9.1.3 Judicial: nos termos da legislação processual.

## **10. EXIGENCIAS DE HABILITAÇÃO**

**10.1** Concessão de Direito Real de Uso é direcionada única e exclusivamente a pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, regularmente constituídas na forma de associação civil, sendo vedada a



participação de pessoa física, empresário individual, sociedades empresárias ou quaisquer entidades com finalidade lucrativa.

Para fins de habilitação, o interessado deverá comprovar os seguintes requisitos:

10.1.1. Inscrição do ato constitutivo e estatuto social devidamente registrado no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas da respectiva sede, acompanhado de todas as alterações ou da consolidação vigente;

10.1.2. Ata de eleição e posse da atual diretoria ou órgão de administração, devidamente registrada, acompanhada de documentos que comprovem a representação legal da entidade;

10.1.3. Comprovante de inscrição e situação cadastral ativa no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ;

10.1.4. Comprovação de atuação institucional compatível com finalidades de relevante interesse público, voltadas à promoção do cuidado, acolhimento, proteção, reabilitação e manejo contínuo de demandas socioambientais que exijam estrutura física adequada, organização permanente e observância de normas sanitárias e ambientais, mediante apresentação de relatório de atividades e plano de trabalho que evidenciem experiência prévia na área;

10.1.5. Declaração formal de que a entidade não distribui lucros, resultados ou quaisquer vantagens a dirigentes, associados ou mantenedores, aplicando integralmente seus recursos na consecução de seus objetivos institucionais;

10.1.6. Plano de utilização do imóvel compatível com a natureza da concessão e com as diretrizes de interesse público municipal, demonstrando capacidade técnica e operacional para execução das atividades propostas. O plano deverá conter metas quantitativas e qualitativas relacionadas ao atendimento dos animais, ações educativas, campanhas de conscientização, programas de adoção responsável e demais atividades de interesse público vinculadas à proteção animal.

10.1.7. Declaração de compromisso de utilização do imóvel exclusivamente para atividades relacionadas à proteção, acolhimento, recuperação,



manejo responsável e promoção do bem-estar animal, observadas as finalidades estatutárias da entidade.

### **Habilitação fiscal, social e trabalhista**

10.1.8. Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ;

10.1.9. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), abrangendo tributos federais e Dívida Ativa da União;

10.1.10. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

10.1.11. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação de Certidão Negativa ou Positiva com efeito de Negativa (CNDT);

10.1.12. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver pertinência com a atividade desenvolvida;

10.1.13. Caso a entidade seja legalmente isenta de tributos relacionados à sua atividade, deverá comprovar tal condição mediante declaração do órgão fazendário competente.

## **11. ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

**11.1** presente Contrato poderá ser alterado nos termos da legislação municipal aplicável e mediante justificativa fundamentada, observando-se o interesse público:

11.1.1. Unilateralmente pelo CONCEDENTE, nos seguintes casos:

- a) Quando houver modificação do objetivo a que se destina o imóvel ou de suas especificações, para melhor adequação técnica ao interesse público;
- b) Quando necessária a modificação da concessão em decorrência de adequações quantitativas ou qualitativas do objeto, nos limites permitidos pela legislação vigente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**COMODORO**  
ESTADO DE MATO GROSSO

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E  
ORÇAMENTO

## **12. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**12.1** 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, 01 de Junho de 2026.

---

**DIEGO GARCIA GALVÃO COSTA**

**Secretário Municipal de Planejamento e Orçamento**