



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**GERÊNCIA DE OBRAS**

CNPJ 03.155.934/0001-90

---

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**1 OBJETO DA CONTRATAÇÃO**

- 1.1** CONCESSÃO ONEROSA DE DIREITO REAL DE USO DE BEM PÚBLICO, COM ENCARGOS AMBIENTAIS E OPERACIONAIS, matrícula nº 19.070 do Cartório de Registro de Imóveis de Naviraí, localizado no Município de Naviraí/MS, para exploração de atividades ambientais compatíveis com a recuperação e utilização sustentável da área, com encargos de execução de projetos e obras de reconformação e adequação ambiental e estrutural, desmobilização de estruturas inservíveis, implantação de sistemas de monitoramento e controle, e possibilidade de operação de soluções relacionadas à finalidade existente da área, desde que observadas as normas técnicas e a legislação vigente

**2 FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

- 2.1** A presente contratação encontra respaldo nos seguintes dispositivos legais e normativos:
- Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos);
  - Decreto-Lei nº 271/1967;
  - Código Civil (Lei nº 10.406/2002);
  - Lei Federal nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos);
  - Lei Federal nº 14.026/2020 (Marco Legal do Saneamento Básico);
  - Lei Municipal nº 1.925/2015 (Lei de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico de Naviraí);
  - Inquérito Civil MP/MS nº 06.2024.00000024-6 (Anexo I);
  - Relatório de Fiscalização Ambiental nº 04/2025/GEMA/NF (Anexo II).

**3 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

- 3.1** O Município de Naviraí/MS possui área total de 121.000 m<sup>2</sup> (cento e vinte e um mil metros quadrados) destinada originalmente à operação de aterro sanitário. Atualmente, o local encontra-se em situação de abandono e descaracterização, funcionando como lixão a céu aberto, com ausência de cercamento, controle de acesso, monitoramento e sistemas de proteção ambiental.
- 3.2** A operação irregular configura passivo ambiental e afronta dispositivos da Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010), do Marco Legal do Saneamento (Lei nº 14.026/2020) e das normas ambientais estaduais e federais, que exigem destinação final ambientalmente adequada.
- 3.3** O presente estudo não impõe a obrigatoriedade de implantação de aterro sanitário no local, mas visa possibilitar a destinação ambientalmente adequada da área e a



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**GERÊNCIA DE OBRAS**

CNPJ 03.155.934/0001-90

---

- recuperação do passivo existente, mediante a atração de parceiro privado que promova investimentos voltados à regularização ambiental, reconformação da área degradada e eventual implantação de solução técnica compatível com a legislação vigente, observadas as diretrizes estabelecidas no procedimento administrativo e no futuro instrumento contratual.
- 3.4 Ressalta-se que, atualmente, o Município realiza a destinação final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos urbanos por meio de sistema de transbordo e transporte para unidade devidamente licenciada em outro município, permanecendo sob sua responsabilidade a titularidade e organização do serviço público de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos.
- 3.5 A inviabilidade de utilização do aterro sanitário municipal nas condições atuais decorre da necessidade de execução de projetos e obras de recuperação, reconformação e adequação estrutural e ambiental para que a atividade possa ser regularizada. Este fato motivou a instauração do Inquérito Civil MP/MS nº 06.2024.00000024-6, conduzido pela 1ª Promotoria de Justiça de Naviraí, justamente para investigar e apurar responsabilidades quanto à situação do aterro e buscar a adoção de providências para sua regularização.
- 3.6 O Município já possui pedido de renovação de Licença Operacional em trâmite, porém sem elementos técnicos suficientes para aprovação. Enquanto não houver adequações estruturais e operacionais, a licença permanecerá pendente, impedindo a regularização da atividade e sujeitando o ente público a multas, embargos, ações civis públicas e responsabilização administrativa e penal.
- 3.7 A ação imediata é necessária para:
- Encerrar a prática de disposição irregular de resíduos;
  - Adequar o empreendimento às normas técnicas e ambientais (NBR 13.896/1997 e Resolução CONAMA nº 404/2008);
  - Mitigar riscos à saúde pública, ao meio ambiente e à segurança da comunidade;
  - Atender determinações legais e evitar penalidades de órgãos de controle e Ministério Público;
  - Promover a recuperação ambiental da área degradada e viabilizar sua destinação ambientalmente adequada, convertendo passivo ambiental em ativo de infraestrutura socioambiental.
- 3.8 A CDRU refere-se exclusivamente à transferência onerosa do direito de uso do imóvel público, com imposição de encargos de recuperação e regularização ambiental, não configurando delegação do serviço público de limpeza urbana ou manejo de resíduos sólidos, que permanece sob titularidade e responsabilidade do Município.
- 3.9 A justificativa para o CDRU da área destinada originalmente à disposição final de resíduos, atualmente degradada, para fins de recuperação, regularização e uso ambientalmente compatível, situada no município de Naviraí/MS, revela-se



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**GERÊNCIA DE OBRAS**

CNPJ 03.155.934/0001-90

---

pertinente sob a ótica do interesse público e da função social que este espaço pode desempenhar na comunidade e na região, de forma geral. Por meio da referida concessão, será possível solucionar, entre outros aspectos, uma série de problemas relacionados ao licenciamento ambiental, manutenção, operacionalização e conservação da área, frente a sua inadequada utilização e falta de aproveitamento adequado aos fins públicos.

- 3.10 Isto porque, por meio deste projeto, será possível viabilizar a regularização ambiental e da exploração de uma série de atividades relacionadas ao manejo de resíduos sólidos, que atualmente encontra-se utilizada em desconformidade com as leis específicas e normas, bem como sem destinação especificada, além de desonerar os cofres públicos em relação aos custos de recuperação, operação e manutenção de tal ativo. Assim, por meio das atividades potenciais a serem implementadas pelo parceiro privado, à luz das diretrizes legais e contratuais aplicáveis, o município de Naviraí poderá cumprir o que preconiza a Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS), Lei Federal nº 12.305/2010, quanto aos procedimentos operacionais e especificações mínimas a serem adotados nos serviços públicos de limpeza urbana e de manejo de resíduos sólidos, incluída a disposição final ambiental adequada dos rejeitos (art. 19, inciso V, Lei Federal 12.305/2010) e disposições complementares da mesma Lei e da Lei Federal nº 11.445/2007 (Política Nacional de Saneamento Básico).
- 3.11 Ressalta-se que a presente modelagem não implica delegação da titularidade do serviço público de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, limitando-se à cessão qualificada do uso do imóvel público, com encargos específicos de recuperação, regularização e exploração compatível com a legislação ambiental vigente.
- 3.12 É possível elencar uma série de motivos pelos quais a CDRU da área releva-se pertinente, capazes de justificar a sua contratação, dentre eles:
- 3.12.1 Aproveitamento do uso já estabelecido da área: A utilização de área já ambientalmente impactada para implantação de solução técnica ambientalmente adequada constitui estratégia de racionalidade territorial, visando à redução de passivos ambientais e à contenção da expansão de novos empreendimentos potencialmente poluidores. Essa abordagem é respaldada por diretrizes de sustentabilidade ambiental, planejamento urbano e políticas públicas voltadas à gestão adequada de resíduos sólidos. Ainda, o uso de uma área já ambientalmente impactada evita o licenciamento de novas áreas, reduzindo a pressão sobre áreas verdes e protegidas.
- 3.12.2 Viabilização da remediação ambiental com recursos privados: a remediação de áreas com passivos ambientais - como antigos lixões ou aterros controlados - exige vultosos recursos financeiros, técnicas



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**GERÊNCIA DE OBRAS**

CNPJ 03.155.934/0001-90

---

especializadas de engenharia ambiental, monitoramento contínuo e conformidade com exigências dos órgãos ambientais. A concessão do direito real de uso permite transferir a obrigação de investimento à iniciativa privada, viabilizando ações como: impermeabilização da base, instalação de sistema de drenagem de chorume e gases, cobertura vegetal adequada e cercamento; cumprimento das condicionantes de licenciamento ambiental e Planos de Recuperação de Áreas Degradadas (PRADs); mitigação de riscos à saúde pública e ao meio ambiente, especialmente em áreas urbanas ou próximas a mananciais.

3.12.3 Implementação de solução técnica adequada e sustentável: a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei Federal nº 12.305/2010) exige que os municípios implantem soluções ambientalmente adequadas para a disposição final de resíduos sólidos urbanos, preferencialmente por meio de gestão consorciada ou parcerias público-privadas. A concessão de uso da área permite: substituir o passivo ambiental existente por infraestrutura moderna, como aterro sanitário licenciado, centros de triagem, unidades de compostagem, usinas de recuperação energética ou outra solução técnica, cumprir metas previstas em planos municipais de gestão integrada de resíduos sólidos (PMGIRS); e alinhar-se aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), em especial os ODS 11 (Cidades Sustentáveis), 12 (Consumo e Produção Responsáveis) e 13 (Ação contra a Mudança Global do Clima). A delegação do uso da área, com contrapartidas técnicas e operacionais bem definidas, permite que a solução não apenas atenda aos requisitos legais, mas também promova inovação tecnológica e economia circular no território municipal. Eventual implantação de unidade de disposição final no local dependerá de estudos de viabilidade técnica, ambiental e econômica, bem como de regular licenciamento ambiental, não constituindo obrigação pré-estabelecida do Município.

3.12.4 Atração de investimento e geração de benefícios econômicos locais: a concessão do direito real de uso promove o desenvolvimento socioeconômico local, mesmo sem aportes diretos do poder público. Ao atrair uma empresa responsável pela implantação e operação de soluções ambientais, o município colhe efeitos positivos como: geração direta de empregos (em unidades de triagem, operação de infraestrutura ambiental, transporte, vigilância etc.) e indireta (catadores, cooperativas, fornecedores locais); arrecadação de tributos municipais, como ISSQN e IPTU, fortalecendo a capacidade de investimento da prefeitura; e estímulo à economia circular, com fomento a cooperativas de reciclagem e capacitação profissional local. Essa justificativa se ancora no princípio constitucional da eficiência (art. 37, *caput*, CF) e no interesse público



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**GERÊNCIA DE OBRAS**

CNPJ 03.155.934/0001-90

---

primário, considerando que a solução proposta maximiza resultados para a coletividade com o mínimo de custos para o ente público, promovendo a autossustentabilidade da política pública ambiental.

3.13 Diante dos fundamentos expostos, verifica-se que a celebração de um Contrato de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) para a área pública em questão configura-se como uma medida necessária, urgente, estratégica e juridicamente adequada para o enfrentamento do passivo ambiental representado pelo antigo vazadouro de resíduos sólidos. A concessão, ao alocar a responsabilidade da remediação e da operacionalização de solução técnica a ente privado, garante não apenas a superação de limitações orçamentárias e operacionais do município, mas também promove:

3.13.1 A adequação ambiental da área, conforme exigências legais e normativas dos órgãos de controle;

3.13.2 A continuidade da função pública da área, em alinhamento com a legislação ambiental e os princípios da sustentabilidade;

3.13.3 O cumprimento das diretrizes da Política Nacional de Resíduos Sólidos, de forma eficiente e célere;

3.13.4 A geração de externalidades positivas, como emprego, arrecadação e fortalecimento da economia circular.

3.14 Assim, a CDRU revela-se como o instrumento mais eficaz e proporcional para viabilizar, de forma imediata e com segurança jurídica, uma resposta institucional à grave situação ambiental enfrentada, promovendo o interesse público, o desenvolvimento sustentável e a gestão racional dos recursos públicos, sem prejuízo da manutenção da titularidade municipal sobre os serviços públicos de manejo de resíduos sólidos.

#### 4 **PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL.**

A contratação que se propõe por meio do Pedido de Compras nº 366/2026 e por meio deste ETP, está prevista no Plano de Contratação Anual do Município, tendo sido informado por esta Gerência no momento oportuno.

#### 5 **ESPECIFICAÇÃO SUCINTA DO OBJETO E PRAZO ESTIMADO**

- **Objeto:** Concessão onerosa de **Direito Real de Uso** de imóvel público municipal, matrícula nº 19.070, localizado no Município de Naviraí/MS, para exploração de atividades ambientais compatíveis com a recuperação e utilização sustentável da área, incluindo execução de projetos e obras de reconformação e adequação ambiental e estrutural, desmobilização de estruturas inservíveis, implantação de sistemas de monitoramento e controle, e possibilidade de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**GERÊNCIA DE OBRAS**

CNPJ 03.155.934/0001-90

---

operação de soluções relacionadas à finalidade existente da área, observadas as normas técnicas e a legislação vigente.

- Prazo de 20 (vinte) anos, prorrogável nos termos da legislação aplicável, contados a partir da assinatura do contrato e lavratura do título de concessão de direito real de uso.
- Execução imediata, após formalização contratual.

## **6 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

6.1 A contratação do objeto em epígrafe, deve atender aos requisitos operacionais, técnicos e legais preconizados pelas técnicas da contratação:

6.1.1 A contratação deve atender aos requisitos operacionais, técnicos e legais preconizados em peças técnicas dessa contratação;

6.1.2 A CONCESSIONÁRIA será responsável pela observância das leis, decretos, regulamentos, portarias e normas federais, estaduais e municipais direta e indiretamente aplicáveis ao objeto do contrato;

6.1.3 Durante a execução dos serviços, a contratada deverá:

6.1.3.1 Responsabilizar-se pelo fiel cumprimento de todas as disposições e acordos relativos à legislação social e trabalhista em vigor, particularmente no que se refere ao pessoal alocado nos serviços objeto do contrato.

6.1.3.2 Efetuar o pagamento de todos os impostos, taxas e demais obrigações fiscais incidentes ou que vierem a incidir sobre o objeto do contrato, até o recebimento definitivo dos serviços.

6.1.3.3 Responsabilizar-se pelo fiel cumprimento e atendimento de todos os dispositivos legais relacionados aos aspectos ambientais, trabalhistas e de segurança e saúde ocupacional que envolvam a execução dos serviços em suas diferentes fases.

6.1.3.4 A orientação da CONCESSIONÁRIA consistirá em determinar os meios mais eficientes e econômicos para a realização das atividades, bem como propor soluções técnicas que surgirem durante os trabalhos, sempre levando em consideração os aspectos técnicos e legais pertinentes.

6.1.4 Atender/adequar-se às Normas Regulamentadoras (NRs) do trabalho, em especial:

6.1.4.1 NR-06 – Equipamento de Proteção Individual (EPI)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**GERÊNCIA DE OBRAS**

CNPJ 03.155.934/0001-90

---

- 6.1.4.2 NR-07 – Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO);
  - 6.1.4.3 NR-09 – Avaliação e Controle das Exposições Ocupacionais a Agente Físicos, Químicos e Biológicos;
  - 6.1.4.4 NR-38 – Segurança e Saúde no Trabalho em Atividades de Limpeza Urbana e Manejo de Resíduos Sólidos;
  - 6.1.4.5 Apresentar comprovação de realização de treinamento específico para a função, quando exigido pela legislação;
  - 6.1.4.6 Fornecimento dos equipamentos de proteção individual e coletiva a todos os empregados.
- 6.2 Durante a vigência do contrato, a contratada deverá cumprir as seguintes obrigações, não se limitando a essas visto que deverá observar demais especificações do Termo de Referência da contratação:
- 6.2.1 A CONCESSIONÁRIA é responsável e obrigada a possuir estrutura administrativa e financeira para honrar os custos operacionais necessários à execução dos encargos, objeto desta contratação, incluindo a estrutura física, o corpo técnico, as equipes e instalações de apoio, os equipamentos, o pagamento dos impostos e obrigações trabalhistas de seus colaboradores, os insumos e demais as taxas e emolumentos necessários;
  - 6.2.2 Possuir corpo técnico qualificado em conformidade com o porte dos serviços contratados, Certidões de Acervo Técnico (CAT) e Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) apresentadas em processo licitatório;
  - 6.2.3 Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.
  - 6.2.4 Possibilitar a fiscalização da MUNICIPALIDADE, para verificação do efetivo cumprimento das condições pactuadas. A atuação da fiscalização da MUNICIPALIDADE, não exime a CONCESSIONÁRIA de sua total e exclusiva responsabilidade sobre a qualidade dos serviços contratados e executados;
  - 6.2.5 Empregar boa técnica na execução dos serviços.
  - 6.2.6 Responsabilizar-se por quaisquer danos ao patrimônio da MUNICIPALIDADE, causados por seus funcionários em virtude da execução dos serviços, objeto da presente contratação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**GERÊNCIA DE OBRAS**

CNPJ 03.155.934/0001-90

---

- 6.2.7 Manter estrutura compatível e pessoal qualificado em número suficiente para atendimento das necessidades da MUNICÍPIO.
- 6.2.8 Cumprir todas as disposições legais pertinentes à segurança do trabalho às quais estão sujeitos contratos de trabalho regidos pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).
- 6.2.9 Manter, sob as penas da lei, o mais completo e absoluto sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos, especificações técnicas e comerciais da MUNICÍPIO, de que venha a tomar conhecimento, ter acesso ou que lhe tenham sido confiados, sejam relacionados ou não com o objeto do contrato.
- 6.2.10 Deter conhecimento dos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, a ser disseminado a todos os responsáveis técnicos e diretores/gerentes, com vistas à aplicabilidade em projetos elaborados para serem executados ou implantados em futura contratação.
- 6.2.11 Arcar com todos os gastos referentes à realização das atividades previstas no contrato, tais como deslocamentos, ART/RRT (Lei Federal nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010), cópias, treinamentos, custos administrativos, tecnológicos, dentre outros.
- 6.3 Qualificação técnica:
- 6.3.1 A exigência de comprovação de capacidade técnico-operacional e técnico-profissional mediante apresentação de atestados técnicos justifica-se pela natureza e complexidade do objeto, que envolve atividades de recuperação ambiental de área degradada, reconformação topográfica, implantação de sistemas de drenagem e controle ambiental, bem como eventual operação de estruturas relacionadas à gestão de resíduos sólidos.
- 6.3.2 Tais atividades demandam experiência técnica prévia comprovada, de modo a assegurar que o futuro concessionário possua capacidade efetiva para executar os encargos ambientais e operacionais previstos, mitigando riscos ambientais, operacionais e jurídicos para a Administração Pública.
- 6.3.3 A exigência foi definida em nível mínimo e proporcional ao objeto, permitindo a comprovação por meio de atestados emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, admitido o somatório de experiências compatíveis.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**GERÊNCIA DE OBRAS**

CNPJ 03.155.934/0001-90

---

6.3.4 A definição das exigências de habilitação técnica observou os princípios da proporcionalidade, razoabilidade e competitividade previstos na Lei nº 14.133/2021.

## **7 ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO**

**7.1** Concessão onerosa de **Direito Real de Uso** de imóvel público municipal, matrícula nº 19.070, localizado no Município de Naviraí/MS, com área total de 121.000 m<sup>2</sup> (cento e vinte e um mil metros quadrados).

## **8 ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

**8.1** O valor total estimado para a retribuição pela Concessão de Direito de Uso é de R\$ 669.854,40 (R\$ 2.791,06/mês), conforme Laudo de Avaliação;

**8.2** A outorga mensal será devida a partir da assinatura do contrato e da imissão da Concessionária na posse do imóvel, independentemente da obtenção de licenças ambientais ou autorizações administrativas necessárias à implantação das atividades pretendidas, constituindo obrigação pecuniária autônoma decorrente da utilização do bem público;

**8.3** O pagamento da outorga não estará condicionado ao início da operação do empreendimento, à obtenção de Licença de Operação (LO) ou à geração de receitas pela Concessionária, assumindo esta integralmente os riscos inerentes à viabilidade técnica, ambiental e econômica do projeto.

**8.4** A retribuição será realizada em 240 parcelas iguais.

## **9 LEVANTAMENTO DO MERCADO E JUSTIFICATIVA DA MELHOR ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR**

**9.1** Em atendimento ao art. 18 da Lei nº 14.133/2021, procedeu-se ao levantamento das alternativas técnicas e jurídicas disponíveis para enfrentamento da situação do imóvel público municipal correspondente à área anteriormente utilizada para disposição de resíduos sólidos urbanos, atualmente caracterizada como área degradada, com passivo ambiental relevante.

**9.2** Registra-se que o Município de Naviraí realiza atualmente a destinação final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos urbanos por meio de sistema de transbordo e transporte para unidade devidamente licenciada em outro município, inexistindo descontinuidade da prestação do serviço público de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos. O problema identificado, portanto, não consiste na ausência de prestação do serviço público, mas na necessidade de recuperação, regularização e requalificação ambiental de imóvel público municipal que apresenta passivo histórico.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**GERÊNCIA DE OBRAS**

CNPJ 03.155.934/0001-90

---

- 9.3 Destaca-se que, mesmo sem a devida regularização e aproveitamento do imóvel, o Município já incorre em custos operacionais contínuos associados à área e à gestão do sistema de resíduos sólidos. Nesse contexto, registra-se que, nos últimos seis meses, foram despendidos aproximadamente R\$ 62.770,32 com serviços de vigilância patrimonial da área, além de R\$ 1.166.681,10 com o contrato de transporte de resíduos sólidos para destinação final em outro município.
- 9.4 Embora o custo com transporte de resíduos sólidos não esteja diretamente vinculado ao objeto da presente concessão — uma vez que não há delegação do serviço público —, sua magnitude evidencia o impacto financeiro global atualmente suportado pelo Município na gestão do sistema, reforçando a necessidade de adoção de soluções estruturantes, eficientes e sustentáveis.
- 9.5 Nos termos da Lei nº 6.938/1981, a responsabilidade ambiental é objetiva, recaindo sobre o ente público quando caracterizada omissão na recuperação de área degradada. A Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010) igualmente impõe ao titular do serviço o dever de promover a adequada recuperação das áreas impactadas. À luz dos princípios da prevenção e da precaução ambiental, impõe-se ao gestor público a adoção de medidas estruturais aptas a cessar o dano ambiental e promover a recuperação da área, não sendo juridicamente admissível a manutenção da situação atual.
- 9.6 A Administração Pública pode cumprir o dever de recuperação ambiental da área degradada mediante execução direta, com utilização de equipe técnica e recursos próprios, ou por meio de execução indireta. A execução indireta pode ocorrer tanto mediante contratação administrativa tradicional de obras e serviços, com recursos orçamentários municipais, quanto mediante utilização de instrumento de gestão patrimonial com imposição de encargos ambientais ao particular.
- 9.7 A execução direta exigiria a elaboração de estudos técnicos ambientais, execução de obras de recuperação, obtenção de licenciamento ambiental completo, estrutura técnica permanente para monitoramento e eventual aquisição ou mobilização de equipamentos operacionais. O investimento inicial estimado situa-se entre R\$ 3.000.000,00 e R\$ 5.000.000,00, conforme parâmetros referenciais de obras de recuperação ambiental e adequação de áreas degradadas. Os custos operacionais anuais estimados para monitoramento ambiental, manutenção de estruturas de contenção, controle de drenagem e gestão técnica da área situam-se entre R\$ 50.000,00 e R\$ 75.000,00 por ano. Em horizonte de 10 anos, o impacto financeiro total poderá alcançar valores entre aproximadamente R\$ 3.500.000,00 e R\$ 5.750.000,00, configurando despesa pública relevante, com reflexos na Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), além de exigir previsão orçamentária plurianual. O prazo estimado para estruturação técnica, elaboração de projetos, licenciamento ambiental e execução das obras poderá superar 24 meses, período durante o qual o passivo ambiental permaneceria demandando medidas mitigatórias e acompanhamento administrativo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**GERÊNCIA DE OBRAS**

CNPJ 03.155.934/0001-90

---

- 9.8 A execução indireta por meio de contratação administrativa de obras e serviços, nos termos da Lei nº 14.133/2021, embora juridicamente viável, igualmente implicaria desembolso integral de recursos públicos, mantendo impacto fiscal semelhante ao da execução direta, ainda que com transferência da execução material a terceiro contratado.
- 9.9 Por sua vez, a execução indireta mediante Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) com encargos ambientais e operacionais constitui instrumento de gestão patrimonial por meio do qual o Município transfere ao particular o direito qualificado de uso do imóvel, impondo-lhe a obrigação de promover a recuperação ambiental da área e a implementação de solução técnica compatível com a legislação vigente, por sua conta e risco. Nessa modelagem, o particular assume integralmente os investimentos necessários, responsabiliza-se pelo licenciamento ambiental, executa a recuperação da área degradada e realiza o monitoramento ambiental, inexistindo contraprestação pública e não havendo criação de despesa continuada.
- 9.10 Importante registrar que a estruturação proposta não configura delegação de serviço público, uma vez que não há transferência da titularidade do serviço de manejo de resíduos sólidos, o qual permanece sob responsabilidade constitucional do Município, nos termos do art. 30, V, da Constituição Federal. A eventual implantação de solução técnica ambientalmente adequada no local não implica, por si só, delegação formal do serviço público, mas representa forma indireta de cumprimento do dever municipal de recuperação ambiental incidente sobre bem público.
- 9.11 Não se mostram aplicáveis ao caso concreto os instrumentos de concessão comum de serviço público (Lei nº 8.987/1995) ou de parceria público-privada (Lei nº 11.079/2004), uma vez que tais modelagens pressupõem delegação formal da prestação de serviço público, estrutura regulatória específica, regime tarifário ou contraprestação pública, elementos inexistentes na presente hipótese. O objeto ora analisado é predominantemente patrimonial-ambiental, relacionado à recuperação de imóvel público degradado, e não à reorganização da prestação do serviço público de limpeza urbana.
- 9.12** Diante da análise técnica, jurídica e fiscal realizada, conclui-se que a execução indireta por meio de Concessão de Direito Real de Uso com encargos ambientais e operacionais representa a alternativa mais adequada ao interesse público, por permitir solução estrutural em prazo compatível com a urgência ambiental, não gerar despesa continuada, preservar a titularidade municipal do serviço público e promover adequada alocação de riscos ao particular, em observância aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e responsabilidade fiscal previstos na Lei nº 14.133/2021.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**GERÊNCIA DE OBRAS**

CNPJ 03.155.934/0001-90

---

**10 DA MOTIVAÇÃO PARA A INVERSÃO DE FASES (ART. 17, §1º DA LEI 14.133/2021)**

10.1 Considerando a natureza peculiar e a alta complexidade técnica do objeto desta concessão — que envolve a recuperação de passivo ambiental relevante, caracterizado por área degradada anteriormente utilizada como lixão a céu aberto, bem como a execução de projetos de engenharia ambiental, reconformação estrutural e cumprimento de exigências impostas por órgãos de controle e fiscalização —, a Administração Municipal opta pela adoção da inversão do rito procedimental, com a realização da fase de habilitação previamente à fase de julgamento das propostas e lances, nos termos do art. 17, §1º da Lei nº 14.133/2021.

10.2 A adoção da inversão de fases fundamenta-se nos seguintes aspectos:

10.2.1 Garantia de capacidade técnica rigorosa: o objeto da contratação possui predominância de obrigações de fazer de elevada complexidade técnica, relacionadas à recuperação ambiental e à execução de soluções de engenharia especializada. A inversão de fases permite que a Administração avalie previamente a qualificação técnica dos licitantes, assegurando que apenas empresas com experiência comprovada participem da fase competitiva, evitando propostas inexequíveis ou tecnicamente inviáveis;

10.2.2 Mitigação de riscos ambientais e sociais: a área objeto da concessão apresenta passivo ambiental que demanda intervenção imediata e qualificada. A participação de licitantes sem capacidade técnica na fase de lances pode gerar atrasos decorrentes de recursos administrativos e eventual inexecução contratual, agravando os riscos ambientais e à saúde pública;

10.2.3 Eficiência administrativa e segurança jurídica: considerando o vulto dos investimentos necessários, a longa duração contratual (20 anos) e a complexidade das obrigações ambientais, a verificação prévia da regularidade jurídica, qualificação técnica e capacidade econômico-financeira dos licitantes contribui para maior segurança do certame e redução de riscos de inadimplemento contratual;

10.2.4 Alinhamento ao interesse público primário: o objetivo central da contratação é a recuperação ambiental da área degradada, razão pela qual a seleção do parceiro privado deve priorizar a capacidade técnica e operacional para execução do objeto, e não apenas a melhor proposta econômica;

10.3 Dessa forma, a inversão de fases revela-se medida adequada, proporcional e alinhada aos princípios da eficiência, do planejamento e da supremacia do interesse



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**GERÊNCIA DE OBRAS**

CNPJ 03.155.934/0001-90

---

público, garantindo que o procedimento licitatório resulte na seleção de licitante apto a cumprir integralmente os encargos ambientais e operacionais previstos.

## **11 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

- 11.1 A solução objeto deste Estudo Técnico Preliminar corresponde à Concessão Onerosa de Direito Real de Uso do imóvel público municipal (matrícula nº 19.070), com área total de 121.000 m<sup>2</sup> (cento e vinte e um mil metros quadrados), para promover a recuperação ambiental e regularização do imóvel, com possibilidade de implantação/operacionalização de soluções ambientais compatíveis, sem delegação da titularidade do serviço público. Por período de 20 anos, com possibilidade de prorrogação legal, o concessionário assumirá todas as etapas necessárias — da recuperação estrutural à manutenção contínua — conforme normas ambientais, técnicas e contratuais.
- 11.2 O prazo contratual de 20 anos justifica-se pela necessidade de amortização dos investimentos ambientais estruturais, pelo período de monitoramento ambiental exigido em empreendimentos dessa natureza e pela garantia de estabilidade econômico-financeira do projeto, assegurando sua viabilidade sem onerar o Município.
- 11.3 O concessionário deverá elaborar um Projeto Executivo de Reconformação e Estabilização, contemplando drenagem de chorume, impermeabilização e contenção geotécnica, juntamente com um Estudo Ambiental Preliminar que contenha diagnóstico de impactos, medidas mitigadoras e plano de licenciamento ambiental (LP, LI, LO), conforme exigência do órgão licenciador. Em seguida, será responsável por implementar obras ambientais — reconformação do maciço, cercamento com controle de acesso e desmobilização da UTR —, prioritariamente restabelecendo o ambiente. Também caberá ao concessionário a implantação de sistemas de monitoramento contínuo (qualidade da água, emissões gasosas, estabilidade e controle de vetores), com emissão de relatórios técnicos periódicos. Toda essa operação técnica deverá contar com supervisão de profissional responsável técnico habilitado (ART ativo), garantindo manutenção preventiva e corretiva dos sistemas ao longo de todo o contrato.
- 11.4 Adicionalmente, a solução contempla a possibilidade de implantação de outras atividades ambientais compatíveis com a destinação original da área, desde que observadas as normas técnicas e legislação ambiental vigente. Essa alternativa busca ampliar a atratividade econômico-ambiental do empreendimento, preservando a finalidade pública e promovendo sustentabilidade.
- 11.5 Essa proposta configura um fluxo integrado: inicia-se com planejamento e estudos técnicos, segue para obras de recuperação, transita pela operação ambientalmente controlada e culmina na manutenção técnica contínua, formando um sistema sustentável.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**GERÊNCIA DE OBRAS**

CNPJ 03.155.934/0001-90

---

- 11.6 Ao final, espera-se transformar o passivo ambiental em patrimônio institucional ativo, regularizar a área degradada e assegurar controle ambiental e monitoramento, garantir sustentabilidade operacional, proporcionar segurança jurídica ao Município (com penalidades, garantias e possibilidade de reversão do imóvel em caso de descumprimento) e promover o uso público potencializado com recuperação ambiental.
- 11.7 A eventual implantação de unidade de disposição final no local não gera obrigação do Município de destinar seus resíduos à área concedida.

**12 DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS OU FINANCEIROS DISPONÍVEIS**

- 12.1 Espera-se que a Concessão Onerosa de Direito Real de Uso (CDRU) do imóvel público de área total de 121.000 m<sup>2</sup> (cento e vinte e um mil metros quadrados) permita ao Município de Naviraí atingir ganhos claros e sustentáveis sob diversas perspectivas.
- 12.2 Atualmente, ainda que o imóvel público se encontre em situação de abandono e utilização irregular, o Município incorre em custos operacionais contínuos necessários à sua manutenção e controle. Nesse contexto, destaca-se que, nos últimos seis meses, foram despendidos aproximadamente:
- R\$ 62.770,32 com serviços de vigilância patrimonial da área;
  - R\$ 1.166.681,10 com o contrato de transporte de resíduos sólidos urbanos para destinação final em outro município.
- 12.3 Embora o custo com transporte de resíduos decorra da necessidade de garantir a adequada destinação final ambientalmente correta — não sendo objeto de transferência pela presente CDRU —, sua existência evidencia o impacto financeiro relevante atualmente suportado pelo Município na gestão de resíduos sólidos, reforçando a necessidade de soluções estruturantes que ampliem a eficiência do sistema como um todo.
- 12.4 A contratação, por meio do modelo CDRU, propicia significativa economicidade, ao transferir ao concessionário custos estruturais e operacionais que, de outra forma, recairiam inteiramente sobre o ente público. Ao assumir o investimento necessário para a reconformação, licenciamento, implantação de monitoramento e manutenção contínua por 20 anos, o concessionário reduz o dispêndio direto do município e evita eventuais passivos judiciais e multas ambientais, contribuindo para a segurança fiscal e patrimonial da administração.
- 12.5 Além disso, o modelo favorece o melhor aproveitamento dos recursos humanos municipais, uma vez que delega ao concessionário atividades técnicas e operacionais complexas, liberando servidores para funções estratégicas e de fiscalização, sem



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**GERÊNCIA DE OBRAS**

CNPJ 03.155.934/0001-90

sobrecarregar a estrutura interna e mantendo os recursos humanos com foco na governança.

12.6 No campo dos recursos materiais e financeiros, a atração de investimento privado para obras e sistemas ambientais — aliviando a necessidade de dotações orçamentárias imediatas —, aliada a mecanismos de garantia e penalidade contratual (como seguro-garantia, multas e cláusulas resolutivas), representa mitigação de riscos e proteção eficiente ao patrimônio público.

12.7 Finalmente, essa estrutura contratual favorece a sustentabilidade da solução como um todo: resultados técnicos duradouros, com operação contínua, manutenção garantida e previsibilidade de custos, tudo contribuindo para a eficiência e eficácia administrativas esperadas — em conformidade com as exigências da ETP, que requer a demonstração clara de tais benefícios

### 13 IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

13.1 A implantação da Concessão Onerosa de Direito Real de Uso para regularização e recuperação da área atualmente degradada como lixão terá impactos ambientais que devem ser enfrentados mediante medidas de mitigação integrada. As emissões de biogás, como metano (CH<sub>4</sub>) podem prejudicar a qualidade do ar e contribuir para o efeito estufa, exigindo sistema eficiente de captação, queima ou uso energético conforme boas práticas nacionais e internacionais. Da mesma forma, a percolação de água pelos resíduos gera lixiviados, com risco à qualidade do solo e das águas subterrâneas, o que requer coleta e tratamento adequados. A cobertura final do aterro, utilizando técnicas de impermeabilização, é fundamental para reduzir a infiltração pluvial e conter erosão. Complementarmente, é essencial implantar rede de drenagem de lixiviado, monitoramento contínuo dos parâmetros ambientais e estabilidade do maciço, e o estabelecimento e manutenção de cortina arbórea para controle visual, auditivo e de fauna indesejável. Essas ações integram uma abordagem sistêmica de mitigação, restabelecendo o equilíbrio ambiental da área e garantindo a sustentabilidade técnica, ambiental e social na área.

### 14 MATRIZ DE RISCO DA CONTRATAÇÃO

14.1 Em atendimento aos princípios do planejamento, da eficiência e da adequada alocação de riscos previstos na Lei nº 14.133/2021, apresenta-se a matriz de riscos da presente Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), considerando a natureza patrimonial do instrumento e a obrigação de recuperação ambiental da área degradada.

14.2 A alocação dos riscos foi definida com base na capacidade de cada parte em gerenciá-los de forma mais eficiente, observando-se o interesse público e a responsabilidade ambiental incidente sobre o imóvel.

RISCO	DESCRIÇÃO	ALOCAÇÃO	JUSTIFICATIVA
-------	-----------	----------	---------------



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**GERÊNCIA DE OBRAS**

CNPJ 03.155.934/0001-90

<b>Licenciamento ambiental</b>	Obtenção de LP, LI, LO ou autorizações necessárias	Concessionária	Integra a viabilidade do empreendimento e decorre da atividade pretendida pelo particular
<b>Viabilidade técnica do projeto</b>	Soluções de engenharia, estabilidade geotécnica, drenagem, impermeabilização	Concessionária	Risco inerente à execução das obras e solução proposta
<b>Viabilidade econômica</b>	Custos de implantação, operação e manutenção	Concessionária	Empreendimento por conta e risco do particular
<b>Demanda</b>	Ausência ou insuficiência de demanda para eventual utilização da estrutura	Concessionária	Não há garantia de destinação de resíduos pelo Município
<b>Condicionantes ambientais</b>	Cumprimento de exigências impostas por órgãos ambientais	Concessionária	Decorre da atividade a ser implementada
<b>Agravamento de passivo ambiental após imissão na posse</b>	Danos decorrentes de falha de contenção, monitoramento ou operação	Concessionária	Responsabilidade sobre a área a partir da posse
<b>Passivos ambientais pretéritos</b>	Fatos geradores anteriores à assinatura do termo de imissão na posse	Município	Responsabilidade objetiva do ente público por fatos anteriores
<b>Alteração legislativa geral</b>	Mudanças normativas de caráter geral	Compartilhado	Aplicação do regime jurídico-administrativo
<b>Caso fortuito ou força maior</b>	Eventos imprevisíveis e inevitáveis	Compartilhado	Regra geral do direito administrativo

14.3 A eventual implantação de unidade de disposição final ou outra solução ambiental no imóvel não gera obrigação do Município de destinar seus resíduos à área concedida, inexistindo garantia de demanda ou remuneração mínima.

14.4 A alocação dos riscos acima descrita afasta a caracterização de delegação de serviço público, tratando-se de instrumento de gestão patrimonial com encargos ambientais, executado por conta e risco da Concessionária.

## 15 JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

15.1 Este item não se aplica, haja vista se tratar de uma concessão de direito de uso real.

## 16 PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO

16.1 Apesar de não serem necessárias adequações físicas ou estruturais no órgão, a presente contratação - referente à primeira Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) do município - exige providências administrativas essenciais para garantir sua efetividade.

16.2 Nesse sentido, serão adotadas as seguintes medidas:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ**  
**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**GERÊNCIA DE OBRAS**

CNPJ 03.155.934/0001-90

- 16.2.1 Elaboração de cronograma contendo todas as atividades necessárias à adequação do ambiente da organização, com a definição dos responsáveis por cada ajuste nos diversos setores envolvidos;
- 16.2.2 Capacitação de servidores das áreas técnica, jurídica e administrativa para atuarem de forma coordenada na contratação e na fiscalização do contrato, conforme as especificidades do objeto;
- 16.2.3 Anexação do cronograma ao processo e inclusão, no Mapa de Riscos, dos riscos relacionados à eventual ineficácia da contratação, caso os ajustes previstos não sejam implementados tempestivamente.
- 16.3** Tais medidas visam assegurar a adequada preparação institucional, a integração entre os setores responsáveis e a mitigação de riscos que possam comprometer a execução contratual, conforme exigem os princípios do planejamento e da eficiência administrativa insculpidos na Lei nº 14.133/2021.

**17 CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

**17.1 Não se aplica**

**18 DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO PARA ATENDER A NECESSIDADE A QUE SE DESTINA**

- 18.1 Com base nos elementos técnicos apresentados neste Estudo Técnico Preliminar, declara-se viável a Concessão de Direito de Uso.

Naviraí/MS, 05 de Março de 2026.

Assinado por:  
*Caio Dorce*  
27/04/2026 - 09:08  
01TBYXUGR0YF59ZPMEQLOQ

**CAIO SANTOS DORCE**  
GERENTE NÚCLEO FISCALIZAÇÃO  
DE OBRAS

Assinado por:  
*Taine Fabrine de Souza Moura*  
27/04/2026 - 09:13  
S5WRX3B8T6U2T6BC62VRPW

**TAINÉ FABRINE DE SOUZA MOURA**  
GERENTE DE EQUIPE DE  
LANÇAMENTO DE DADOS

Assinado por:  
*Vânia Neloni Machiavelli*  
27/04/2026 - 09:07  
U4G6C6CSQJCCMT3XE7BUUW

**VÂNIA NELONI MACHIAVELLI**  
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

Assinado por:  
*Fabiano Costa*  
27/04/2026 - 09:11  
PJDNDPI6R4CQEQKWUBL8LA

**FABIANO COSTA**  
GERENTE DE OBRAS E ORDENADOR DE  
DESPESAS