



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

TERMO DE REFERÊNCIA

1 OBJETO DA CONTRATAÇÃO

1.1 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, 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.

1.2 Descrição Sumária do Imóvel: Trata-se de uma área pública atualmente vinculada a finalidades ambientais, localizada no Município de Naviraí/MS. Encontra-se “ad corpus”, na condição em que se apresenta atualmente, incluindo eventuais benfeitorias ou estruturas hoje existentes, úteis ou inservíveis. As principais características do imóvel, conforme laudos técnicos anexos, incluem:

- Localização: área destinada à disposição final de resíduos sólidos urbanos, situada na área rural de Naviraí/MS, de fácil acesso pela malha viária municipal.
- Área total aproximada: A área aproximada é de 121.000 m².
- Benfeitorias e estado atual:
 - Edificações administrativas e de apoio (vestiários, sanitários e escritório) encontram-se abandonadas e inoperantes;
 - Balança rodoviária instalada no local, em estado de abandono e sem condições de uso metrológico;
 - Cercamento perimetral precário, com trechos ausentes e guarita/cancela inoperantes, permitindo acesso não autorizado;
 - Unidade de Triagem de Resíduos (UTR) e pátio de compostagem desativados, com estruturas degradadas, depósito irregular de pneus e acessos informais utilizados por catadores;
 - Presença de catadores informais atuando na descarga dos resíduos, em condições precárias de segurança e higiene;
 - Área de disposição composta por duas células: a primeira encerrada, mas sem drenagem adequada; e a segunda em uso irregular, com geomembrana exposta, drenos danificados, extravasamento de chorume e disposição de resíduos em áreas sem impermeabilização;
 - Sistema de tratamento de efluentes inoperante, com lagoas degradadas e recirculação inativa;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

-
- Ausência de poços de monitoramento ambiental, inviabilizando o controle da qualidade da água subterrânea e da eficiência do sistema.

1.3 Finalidade da concessão: A área será destinada à implantação e operação de projetos ambientais sustentáveis, que simultaneamente promovam a recuperação ambiental da área e sua utilização de forma social e ecologicamente responsável. Estão compreendidos no escopo do objeto os seguintes encargos a serem assumidos pela CONCESSIONÁRIA vencedora, sem prejuízo de outras obrigações descritas neste Termo:

- Recuperação e Adequação Ambiental: execução de projetos e obras de reconformação topográfica e adequação ambiental do terreno, visando a reabilitação de áreas degradadas, controle de eventuais passivos ambientais e conformidade com normas ambientais vigentes.
- Adequação Estrutural: execução de obras e serviços de engenharia necessários para adequar ou reforçar estruturas existentes que sejam aproveitáveis e demolir/desmobilizar aquelas consideradas inservíveis, garantindo a segurança e estabilidade da área.
- Sistemas de Monitoramento e Controle: implantação de sistemas permanentes de monitoramento ambiental (ex.: monitoramento de solo, água, efluentes, emissões) e de controle operacional (ex.: cercamento, segurança, controle de acesso), conforme requerido pelas autoridades competentes, visando assegurar o cumprimento contínuo das condicionantes ambientais.
- Exploração de Atividades Ambientais Compatíveis: operação, após a fase de recuperação, de atividades ou soluções compatíveis com a finalidade ambiental original da área, desde que em estrita observância às normas técnicas e à legislação vigente aplicável. Tais atividades poderão incluir, a título exemplificativo, projetos de educação ambiental, aterro sanitário, compostagem, geração de energia, pesquisa científica, ou outras soluções específicas relacionadas à finalidade atual do imóvel, devendo ser previamente aprovadas pelo Município e órgãos competentes.
- A eventual implantação/ operação de unidade de disposição final ou outra solução correlata não implica delegação do serviço público municipal, não gera obrigação de atendimento universal, não assegura demanda mínima pelo Município e dependerá de viabilidade técnica, ambiental e econômica e de regular licenciamento, nos termos aprovados pelo Município e pelos órgãos competentes.

1.4 Regime de Execução e Contratação: A presente concessão será formalizada por meio de contrato administrativo, precedido de licitação na modalidade Concorrência Pública, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 e demais legislações pertinentes. O contrato de concessão de direito real de uso será oneroso, com pagamento de outorga pelo uso do bem público e com obrigações de fazer impostas à CONCESSIONÁRIA (encargos ambientais e de engenharia), conforme detalhado neste Termo de Referência.

1.5 Condições de Entrega do Imóvel: O imóvel objeto da concessão será entregue no estado em que se encontra na data da assinatura contratual, cabendo à CONCESSIONÁRIA realizar, às suas expensas, todas as adequações necessárias para atingir os objetivos propostos. Não



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

haverá, por parte do Município (Concedente), qualquer garantia quanto à aptidão do imóvel além daquela constatada nos anexos técnicos disponibilizados, nem serão devidos ressarcimentos por benfeitorias úteis ou voluptuárias ao final do contrato ou em caso de rescisão motivada pela CONCESSIONÁRIA.

2 DA JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTAÇÃO

2.1 A presente concessão de direito real de uso é justificada pela necessidade de promover a recuperação ambiental e a utilização sustentável de área pública municipal que, atualmente, encontra-se ambientalmente degradada. Os estudos técnicos preliminares (ETP) realizados indicam que a participação da iniciativa privada, mediante concessão onerosa, é a forma mais vantajosa para o Município alcançar os seguintes objetivos públicos:

- **Recuperação de Área Degradada:** O imóvel em questão demanda intervenções especializadas de engenharia e meio ambiente para mitigar passivos ambientais acumulados ao longo de seu uso pretérito. A concessão garantirá que tais medidas de recuperação sejam executadas de forma célere e eficiente, por empresa com capacidade técnica comprovada, sem onerar diretamente o erário municipal.
- **Aproveitamento Sustentável da Área:** Após recuperada, a área poderá voltar a cumprir uma função socioambiental relevante. A concessão permitirá que o CONCESSIONÁRIO implante atividades ambientalmente corretas e inovadoras, alinhadas ao planejamento ambiental do município, gerando benefícios à comunidade, como espaços de educação ambiental, geração de conhecimento científico ou mesmo serviços ambientais (por exemplo, centro de triagem de recicláveis, usina de compostagem, aterro sanitário, viveiro de mudas nativas, etc.), desde que compatíveis com as diretrizes de uso estabelecidas.
- **Captação de Investimentos e Expertise:** O modelo de concessão atrai investimentos privados para um fim público – a melhoria ambiental – compartilhando riscos e responsabilidades. O CONCESSIONÁRIO arcará com os custos das obras e da manutenção da área, bem como aportará conhecimento técnico especializado em recuperação ambiental, monitoramento e operação de soluções sustentáveis, suprindo limitações técnicas e orçamentárias do Município.
- **Garantia de Continuidade e Eficiência:** Diferentemente de intervenções pontuais, a concessão garante a continuidade das ações de recuperação e manutenção ao longo de todo o prazo contratual, atrelando a contrapartida financeira (outorga) e a permanência da CONCESSIONÁRIA ao efetivo cumprimento das obrigações ambientais e de desempenho estabelecidas. Assim, assegura-se que os ganhos ambientais obtidos sejam perenes, evitando a reincidência da degradação.
- **Ademais, a modelagem proposta contribui para a mitigação de custos operacionais atualmente suportados pelo Município, relacionados à manutenção da área e à logística de destinação de resíduos sólidos, reforçando a eficiência da solução adotada.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

- 2.2 A presente concessão de direito real de uso é justificada pela necessidade de promover a recuperação ambiental e a utilização sustentável de área pública municipal que, atualmente, encontra-se subutilizada e/ou ambientalmente degradada. Os estudos técnicos preliminares (ETP) realizados indicam que a participação da iniciativa privada, mediante concessão onerosa, é a forma mais vantajosa para o Município alcançar os seguintes objetivos públicos:
- 2.3 **Fundamentação Legal e Técnica:** A outorga de Concessão de Direito Real de Uso onerosa, com imposição de encargos de fazer, encontra amparo no art. 104 da Lei Orgânica do Município de Naviraí/MS, que estabelece a preferência pela concessão de uso de bens públicos em detrimento da alienação, bem como na Lei Federal nº 14.133/2021, que rege as licitações e contratos administrativos. Considerando que o objeto consiste na utilização qualificada de bem público, com encargos específicos de recuperação e regularização ambiental, a seleção do particular dar-se-á pelo critério de julgamento de maior oferta, consistente na maior retribuição pela outorga do direito de uso, nos termos admitidos pela Lei nº 14.133/2021 para alienações e concessões de bens públicos. O Estudo Técnico Preliminar (ETP) detalha as necessidades identificadas, as alternativas consideradas e a justificativa da contratação, fundamentando os requisitos técnicos mínimos a serem atendidos e os parâmetros objetivos para a escolha da proposta mais vantajosa ao interesse público.
- 2.4 **Viabilidade Econômico-Financeira:** Viabilidade Econômico-Financeira: De acordo com o Laudo de Avaliação do imóvel (Anexo) e o Laudo de Contestação (Anexo), que revisou os parâmetros avaliativos, o valor venal da área e seu potencial de exploração resultaram na fixação de um valor mínimo de outorga mensal a ser pago ao Município. Esse valor foi definido considerando a localização, dimensão, eventual vocação da área e os encargos exigidos. Adicionalmente, estudos preliminares indicam que o custo estimado das intervenções ambientais e estruturais poderá ser compensado pelo potencial de exploração da área pelo CONCESSIONÁRIO durante o prazo contratual, inclusive com receitas decorrentes das atividades ambientais implantadas. Assim, o equilíbrio econômico-financeiro do contrato poderá ser assegurado pelo prazo de concessão adequado, aliado ao potencial de geração de receitas do empreendimento, assumindo o CONCESSIONÁRIO, por sua conta e risco, a viabilidade econômico-financeira da operação, sem necessidade de aportes financeiros por parte do Município. Vale ressaltar que, ao final da concessão, o Município receberá de volta o imóvel ambientalmente recuperado e com melhorias incorporadas ao patrimônio público, sem qualquer ônus adicional, o que reforça a vantajosidade da contratação para a Administração.
- 2.5 **Interesse Público:** A recuperação e aproveitamento sustentável da área objeto desta concessão atende ao interesse público local e às políticas públicas ambientais. Alinha-se aos objetivos da legislação ambiental vigente – que impõe ao poder público e ao empreendedor o dever de recuperar áreas degradadas – bem como contribui para a melhoria da qualidade ambiental do Município de Naviraí/MS, prevenindo riscos (sanitários, ecológicos e urbanísticos) e gerando oportunidades de desenvolvimento socioambiental. A participação da comunidade e de órgãos ambientais será assegurada por meio do acompanhamento e



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

transparência das ações do CONCESSIONÁRIO, conforme as cláusulas de monitoramento deste termo.

2.6 Demonstração da Vantajosidade Econômico-Financeira da Concessão

Atualmente, a área objeto da presente concessão gera custos diretos ao Município, sem que haja retorno econômico, solução definitiva para os passivos ambientais existentes ou aproveitamento eficiente do bem público.

Nesse contexto, identificam-se despesas recentes vinculadas à manutenção da situação atual, notadamente:

- Custos com vigilância patrimonial da área: R\$ 62.770,32 (nos últimos 06 meses);
- Custos com transporte de resíduos sólidos urbanos para destinação final em outro município: R\$ 1.166.681,10 (no mesmo período).

Tais despesas possuem natureza contínua, recorrente e tendencialmente crescente, não sendo acompanhadas de resultados estruturais na recuperação ambiental da área ou na solução definitiva da destinação de resíduos sólidos, configurando dispêndio público de baixa eficiência sob a ótica da economicidade e do interesse público.

A adoção do modelo de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), com encargos de recuperação ambiental e possibilidade de exploração sustentável, revela-se mais vantajosa, pois:

- transfere à iniciativa privada a responsabilidade integral pelos investimentos necessários à recuperação e requalificação da área;
- elimina ou reduz significativamente os custos atualmente suportados pelo Município com manutenção indireta da área;
- gera receita pública por meio da outorga onerosa;
- promove solução ambientalmente adequada e sustentável, com efeitos permanentes;
- alinha-se aos princípios da eficiência, economicidade e desenvolvimento sustentável.

Dessa forma, resta evidenciada a vantajosidade da modelagem adotada, em consonância com o disposto na Lei nº 14.133/2021 e com o entendimento consolidado dos órgãos de controle quanto à necessidade de demonstração concreta de benefício econômico e operacional nas contratações públicas.

3 DA CARACTERIZAÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL E SITUAÇÃO ATUAL

3.1 Situação Física e Ambiental Atual

- 3.1.1 O imóvel público municipal objeto da concessão possui as seguintes características, conforme verificado in loco e descrito nos laudos técnicos anexos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

- Área e Limites: Área total de aproximadamente 121.000 m², localizada no Município de Naviraí/MS, destinada originalmente ao Aterro Sanitário Municipal. Faz frente para estrada municipal, confrontando-se ao sul com parte da Gleba Bonito, a leste com Estrada municipal e a oeste com Parte da Gleba Bonito. **Coordenadas Geográficas:** Latitude 23° 4'58.55"S, Longitude 54°15'1.63"O **Distância rodoviária ao centro urbano:** 6,3 km
- Uso Anterior e Finalidade Atual: O imóvel foi implantado para funcionamento como aterro sanitário municipal, tendo operado precariamente até ser descaracterizado, configurando-se hoje como lixão a céu aberto. Atualmente, encontra-se desativado para a finalidade original, sendo considerado área pública de utilidade ambiental, vinculada à gestão de resíduos sólidos.
- Características do Terreno: Topografia predominantemente plana a suavemente ondulada, com presença de taludes irregulares formados por acúmulo desordenado de resíduos. O solo apresenta áreas de exposição direta, com indícios de contaminação superficial por percolado (chorume). A cobertura vegetal é composta por gramíneas, arbustos pioneiros e espécies exóticas (sansão-do-campo e eucalipto) em pontos isolados. O terreno não possui drenagem superficial adequada, havendo risco de infiltração e carreamento de líquidos para o lençol freático.
- Benefitorias/Instalações Existentes:
 - Edificações administrativas (vestiários, sanitários e escritórios) totalmente abandonadas e inoperantes;
 - Balança rodoviária em estado de abandono, sem condições metrológicas de uso;
 - Guarita e cancela ineficazes, sem controle de acesso;
 - Unidade de Triagem de Resíduos (UTR) desativada e em risco de colapso estrutural, associada a pátio de compostagem degradado;
 - Galpão para pneus com estocagem desordenada;
 - Células de disposição: a primeira encerrada com cobertura vegetal parcial e presença de drenos verticais; a segunda em uso irregular, com geomembrana de PEAD exposta, drenos danificados, acúmulo e extravasamento de chorume e disposição de resíduos fora da área impermeabilizada;
 - Sistema de tratamento de efluentes inoperante, com lagoas degradadas, sem recirculação ativa;
 - Ausência de poços de monitoramento ambiental para controle da qualidade da água subterrânea.
- Estado de Conservação: O imóvel apresenta degradação ambiental, configurando operação típica de lixão a céu aberto: resíduos dispostos diretamente sobre o solo, extravasamento de chorume, proliferação de vetores, presença de catadores informais em condições insalubres, ausência de controle de acesso e ocorrência de queima de resíduos. As estruturas físicas remanescentes são consideradas precárias ou inservíveis, carecendo de demolição, recuperação ou substituição integral.

3.2 Laudo de Avaliação do Imóvel



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

3.2.1 Conforme o Laudo de Avaliação (Anexo II), elaborado por profissional habilitado, o valor do imóvel foi apurado com base em métodos técnicos previstos na NBR 14.653. Do laudo destacam-se:

- Valor estimado Bruto: R\$ 605.000,00 (seiscentos e cinco mil reais).
- Valor Ajustado (Aplicando-se fator redutor de 60% para passivo ambiental e restrições de uso): R\$ 242.000,00 (Duzentos e quarenta e dois mil reais);
- Taxa de remuneração anual adotada: 13,84% a.a.;
- Valor Locativo Mensal de Referência (Outorga): R\$ 2.791,06 (dois mil, setecentos e noventa e um reais).

3.3 Laudo de Contestação

3.3.1 Considerando a natureza peculiar do imóvel, procedeu-se à contestação do laudo original, registrada no Laudo de Contestação (Anexo III). A segunda avaliação revisou parâmetros técnicos, incorporando depreciação das benfeitorias, custos ambientais e riscos inerentes à concessão. Das conclusões:

- Confirmação do valor mensal de R\$ 2.791, (dois mil, setecentos e noventa e um reais) como adequado, mantendo os parâmetros do laudo original;
- Consolidação do valor mínimo de outorga mensal e demais condições econômico-financeiras, garantindo equilíbrio contratual e segurança jurídica.

3.4 Conclusão da Caracterização

3.4.1 Em síntese, o imóvel apresenta danos ambientais relevantes, estruturas precárias e ausência de condições técnicas de operação, demandando intervenções significativas de recuperação e requalificação. Os laudos técnicos anexos embasam as exigências mínimas que deverão ser cumpridas pelo futuro CONCESSIONÁRIO, sendo importante a realização de visita técnica prévia pelas licitantes, a fim de assegurar conhecimento integral da área e correto dimensionamento dos investimentos.

4 DESCRIÇÃO DO OBJETO:

Quadro 1 - Especificações do Objeto da Concessão

Item	Descrição do Objeto	Unidade (U.M.)	Quantidade	Valor de Referência (Mensal) R\$	Valor de Referência (20 anos) R\$
1	Concessão onerosa de direito real de uso de imóvel público (Mat. nº 19.070), para recuperação ambiental e exploração sustentável de atividades ambientais compatíveis, incluindo execução de obras de reconformação e adequação ambiental/estrutural, demolição de estruturas inservíveis, implantação de monitoramento e operação de soluções ambientais conforme Termo de Referência.	Concessão	01	R\$ 2.791,06 <i>(valor mínimo mensal)</i>	R\$ 669.854,40

Nota.: O valor de referência da outorga mensal acima indicado foi obtido a partir de avaliação técnica do imóvel, conforme Laudo de Avaliação anexo, e representa o valor mínimo a ser ofertado pela concessão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

5 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

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

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

5.1.2 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;

5.1.3 Durante a execução dos serviços, a CONCESSIONÁRIA deverá:

5.1.3.1 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.

5.1.3.2 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.

5.1.3.3 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.

5.1.3.4 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.

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

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

5.1.4.2 NR-07 – Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO);

5.1.4.3 NR-09 – Avaliação e Controle das Exposições Ocupacionais a Agente



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

Físicos, Químicos e Biológicos;

5.1.4.4 NR-38 – Segurança e Saúde no Trabalho em Atividades de Limpeza Urbana e Manejo de Resíduos Sólidos;

5.1.4.5 Apresentar comprovação de realização de treinamento específico para a função, quando exigido pela legislação;

5.1.4.6 Fornecimento dos equipamentos de proteção individual e coletiva a todos os empregados.

5.2 Durante a vigência do contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá cumprir as seguintes obrigações, não se limitando a essas visto que deverá observar demais especificações do Termo de Referência da contratação:

5.2.1 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;

5.2.2 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;

5.2.3 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.

5.2.4 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;

5.2.5 Empregar boa técnica na execução dos serviços.

5.2.6 Responsabilizar-se por quaisquer danos ao patrimônio da MUNICIPALIDADE, causados por seus funcionários em virtude da execução dos serviços, objeto da presente contratação.

5.2.7 Manter estrutura compatível e pessoal qualificado em número suficiente para atendimento das necessidades da MUNICIPALIDADE.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

-
- 5.2.8 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).
- 5.2.9 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.
- 5.2.10 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.
- 5.2.11 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.

5.3 Qualificação Técnica:

- 5.3.1 Para garantir a adequada execução dos encargos ambientais e operacionais associados à concessão do direito real de uso do imóvel público, será exigida das licitantes a comprovação de capacidade técnica compatível com o objeto.
- 5.3.2 A licitante deverá comprovar experiência prévia na execução de atividades relacionadas à recuperação ambiental, reconformação de áreas degradadas, implantação de sistemas de drenagem ou controle ambiental, ou ainda operação de unidades de tratamento ou disposição de resíduos sólidos.
- 5.3.3 A comprovação poderá ocorrer mediante apresentação de atestados técnicos emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme regulamentação profissional aplicável.
- 5.3.4** Também será exigida a indicação de responsável técnico devidamente registrado no CREA ou CAU, com experiência comprovada em atividades similares às previstas no objeto da concessão.

6 DOS ENCARGOS E OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

- 6.1 A empresa que vier a ser declarada vencedora da licitação e, conseqüentemente, signatária do contrato de concessão (doravante CONCESSIONÁRIA), deverá observar fielmente todas as obrigações estabelecidas neste Termo de Referência, no edital e no futuro contrato. Tais encargos da CONCESSIONÁRIA englobam aspectos ambientais, de engenharia, operacionais e legais, conforme discriminado a seguir. O não cumprimento de quaisquer



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

dessas obrigações poderá acarretar sanções administrativas, multas, rescisão contratual e demais consequências previstas em lei e no contrato.

6.2 Obrigações Ambientais: A CONCESSIONÁRIA deverá adotar todas as medidas necessárias para garantir a mitigação dos impactos ambientais e proteção ambiental da área concedida, em conformidade com a legislação vigente e as diretrizes dos órgãos competentes. Dentre as principais obrigações ambientais, destacam-se:

- Projeto de Recuperação Ambiental: Elaborar, por meio de profissional(is) legalmente habilitado(s), um Projeto de Recuperação de Área Degradada (PRAD) – ou plano equivalente exigido pelos órgãos ambientais – contemplando as ações de reconformação topográfica, contenção de erosão, revegetação/restauração ecológica, tratamento de passivos (ex.: remoção de contaminantes ou resíduos) e demais medidas mitigadoras e compensatórias. Esse projeto deverá ser submetido à aprovação do órgão ambiental competente antes do início da execução das obras ambientais.
- Licenciamento Ambiental: Obter, às suas expensas, todas as licenças ambientais necessárias à implementação do projeto e à operação das atividades na área concedida, incluindo, se aplicável, Licença Prévia – LP, Licença de Instalação – LI e Licença de Operação – LO, ou licenças ambientais simplificadas conforme a legislação local. A CONCESSIONÁRIA deverá atender integralmente às condicionantes estipuladas em tais licenças, mantendo-as válidas durante todo o prazo da concessão.
- Execução das Obras de Remediação: Implementar efetivamente as medidas previstas no projeto aprovado, utilizando técnicas adequadas e material de qualidade, de modo a garantir a eficácia da remediação ambiental. Isso inclui, mas não se limita a: reconfiguração de terreno (aterros, reaterros e nivelamentos necessários), implantação de sistemas de drenagem pluvial para evitar erosão e minimização de percolado, impermeabilização ou cobertura de resíduos expostos conforme normas técnicas, plantio de espécies vegetais nativas para recomposição florística, isolamento de áreas sensíveis e demais ações recomendadas pelos estudos ambientais.
- Monitoramento e Controle Ambiental: Instalar e operar sistemas de monitoramento ambiental contínuo na área, conforme requerido pelos órgãos ambientais e pelo presente Termo. Exemplos: poços de monitoramento de águas subterrâneas, estações de amostragem de efluentes ou de qualidade da água superficial, entre outros. Os dados de monitoramento deverão ser registrados e relatados periodicamente à fiscalização municipal e aos órgãos ambientais, evidenciando a estabilidade e segurança ambiental da área ao longo do tempo.
- Gestão de Resíduos e Efluentes: Caso sejam gerados resíduos sólidos, líquidos ou efluentes durante as obras ou na operação das atividades ambientais, a CONCESSIONÁRIA deverá manejá-los e destiná-los conforme a legislação pertinente. Resíduos removidos (entulhos de demolição, sucatas de equipamentos, solo contaminado, etc.) deverão receber destinação ambientalmente adequada – por exemplo, envio a aterro licenciado para resíduos perigosos ou classe II, reciclagem, tratamento em unidade especializada – com apresentação de comprovação documental à



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

fiscalização. Efluentes líquidos eventualmente gerados deverão ser tratados para atendimento aos padrões legais antes de qualquer disposição no meio ambiente.

- Proteção da Flora e Fauna: Adotar medidas para proteger a vegetação nativa existente e a fauna local. Qualquer supressão vegetal que se fizer necessária deverá ser previamente autorizada pelo órgão ambiental competente. Durante as obras, deve-se evitar interferências desnecessárias em áreas preservadas e implementar ações para afastar fauna silvestre da área de intervenção, quando aplicável, de forma segura.
 - Cumprimento da Legislação Ambiental: Cumprir rigorosamente toda a legislação ambiental aplicável (federal, estadual e municipal), incluindo, mas não se limitando a: Política Nacional do Meio Ambiente, Lei de Crimes Ambientais, normas do CONAMA, legislação de recursos hídricos, código florestal, legislação sobre resíduos sólidos, normas técnicas ABNT ambientais, legislações estaduais e municipais pertinentes e condicionantes específicas das licenças obtidas. Em particular, fica a CONCESSIONÁRIA obrigada a cumprir a legislação ambiental vigente em todas as suas ações, respondendo integralmente por eventuais infrações cometidas, sem co-responsabilidade do Município. Mantém-se sob responsabilidade do Município apenas as sanções, obrigações e medidas decorrentes de fatos geradores anteriores à assinatura do termo de entrega da área. A CONCESSIONÁRIA responderá integralmente por infrações, danos e omissões ocorridos a partir da imissão na posse, inclusive por agravamento de passivos por falha de contenção/monitoramento sob sua responsabilidade.
 - Responsabilidade por Danos Ambientais: A CONCESSIONÁRIA será responsável por quaisquer danos ambientais decorrentes, direta ou indiretamente, de suas atividades ou omissões na área concedida. Na hipótese de ocorrência de acidente ambiental ou constatação de dano (por exemplo, contaminação não contida, mortandade de fauna, incêndio em vegetação, etc.), a CONCESSIONÁRIA deverá comunicar imediatamente as autoridades competentes e o Município, tomando as providências emergenciais para conter/mitigar o dano e, posteriormente, arcando com as medidas de recuperação adicional e indenizações eventualmente cabíveis.
 - Educação Ambiental e Envolvimento Social: Promover, durante o período da concessão, ações de educação ambiental junto à comunidade local, especialmente se a área vier a ser utilizada para visita pública ou projetos educativos. A CONCESSIONÁRIA, em parceria com a Prefeitura, poderá desenvolver programas de conscientização ambiental, visitas monitoradas, ou outras iniciativas que reforcem o caráter público e educativo da concessão, sempre observando as restrições ambientais e de segurança necessárias.
- 6.3 Obrigações de Engenharia e Estruturais: Incumbe à CONCESSIONÁRIA realizar todas as atividades de engenharia necessárias para adequar e manter as condições físicas e de segurança do imóvel, bem como para executar eventuais obras de infraestrutura previstas no projeto. São obrigações específicas desta natureza:
- Projetos Executivos de Engenharia: Desenvolver projetos executivos de engenharia referentes às obras a serem realizadas (terraplenagem, estruturas de contenção,



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

edificações de apoio, instalações elétricas/hidráulicas, sistemas de drenagem, vias de acesso internas, cercamento, etc.), observando as normas técnicas vigentes (ABNT, normas de segurança do trabalho, normas municipais de edificações e posturas) e as diretrizes estabelecidas no projeto ambiental. Os projetos deverão ser elaborados por profissionais habilitados (engenheiros/as ou arquitetos/as com registro no CREA/CAU), contendo as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), e deverão ser submetidos à aprovação prévia dos órgãos competentes municipais antes do início da execução.

- **Obras de Adequação Estrutural:** Executar todas as obras civis e serviços de engenharia previstos nos projetos aprovados, incluindo:
 - **Demolição/Remoção de Estruturas Inservíveis:** Desmobilizar e remover construções e instalações existentes no imóvel que não serão aproveitadas, ou que ofereçam risco à segurança/ambiente, conforme identificado nos estudos. A demolição deve ser conduzida com técnica e segurança, evitando danos ambientais e respeitando normas de segurança do trabalho.
 - **Recuperação/Implantação de Estruturas Necessárias:** Reforçar ou recuperar estruturas existentes que serão aproveitadas, bem como construir estruturas novas necessárias para a finalidade da concessão. Isso pode incluir edificações de apoio, instalações de abastecimento de água e energia, sistemas de iluminação externa, guaritas de segurança, cercas e portões de controle de acesso, entre outros. Todas as novas benfeitorias devem seguir padrões de sustentabilidade e baixo impacto (por exemplo, arquiteturas sustentáveis, baixo consumo energético, etc.) sempre que possível.
 - **Infraestrutura de Controle e Segurança:** Instalar equipamentos e sistemas visando garantir a segurança estrutural e operacional da área. Exemplos: sistemas de combate a incêndio (extintores, hidrantes, reservatórios) em edificações conforme norma de segurança contra incêndio; dispositivos de proteção coletiva nas áreas de obras; sinalização de segurança e ambiental (placas indicativas de áreas restritas, perigos, informações educativas); barreiras físicas para impedir acesso não autorizado a locais perigosos; sistema de vigilância eletrônica (câmeras) se pertinente.
- **Mão de Obra e Segurança do Trabalho:** Empregar mão de obra qualificada e em número suficiente para a execução das obras e serviços, garantindo que todos os operários e técnicos estejam devidamente treinados e equipados com EPI's (Equipamentos de Proteção Individual) necessários. Cumprir integralmente as Normas Regulamentadoras (NR) de segurança e saúde do trabalho aplicáveis às atividades desenvolvidas (NR-18 – Condições de Segurança na Construção, NR-35 – Trabalho em Altura, etc.), bem como as normas de segurança do trabalho estabelecidas pelo Município ou outras entidades. A CONCESSIONÁRIA é responsável pela integridade física de seus trabalhadores e terceiros no local, devendo adotar todas as medidas preventivas contra acidentes. O cumprimento das normas de segurança do trabalho é obrigatório, e sua inobservância



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

sujeitará a CONCESSIONÁRIA às penalidades cabíveis, além de não eximir a mesma de responsabilidade por eventuais ocorrências.

- Acompanhamento Técnico: Manter no local, durante as obras, um profissional devidamente habilitado (engenheiro responsável), anotado como responsável técnico, para acompanhar a execução e responder tecnicamente pelas atividades de engenharia. Este profissional deverá estar presente nas inspeções e vistorias realizadas pelo Poder Público e disponibilizar, sempre que solicitado, diário de obra ou relatórios de andamento.
- Qualidade e Conformidade: Utilizar materiais de primeira qualidade e serviços com boa técnica, de modo a assegurar a durabilidade e eficiência das obras realizadas. As especificações técnicas dos materiais e equipamentos empregados devem atender, no mínimo, aos padrões indicados nos projetos e nas normas brasileiras pertinentes (ABNT, INMETRO, etc.). A fiscalização municipal poderá rejeitar materiais ou serviços em desacordo, cabendo à CONCESSIONÁRIA proceder à imediata correção/substituição às suas custas.
- Manutenção Estrutural: Após a conclusão das obras de adequação, a CONCESSIONÁRIA deverá manter periodicamente as instalações físicas e estruturas da área em bom estado de conservação e funcionamento, durante todo o prazo da concessão. Isso inclui reparos em edificações (pintura, telhados, fechamentos), manutenção de cercas, limpeza de valas e sistemas de drenagem, roçada de vegetação excessiva em áreas não reflorestadas, manutenção de equipamentos de monitoramento e segurança, dentre outros. As manutenções deverão obedecer aos intervalos recomendados, de forma a prevenir a deterioração e garantir a continuidade das atividades.
- Responsabilidade por Danos Estruturais: Assim como no aspecto ambiental, a CONCESSIONÁRIA responderá por quaisquer incidentes de natureza estrutural ou acidentes construtivos ocorridos em razão de vício na execução das obras ou falta de manutenção. Por exemplo, desmoronamentos, colapsos de estruturas, incêndios por falha de equipamentos, etc., serão de inteira responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, que arcará com os reparos, recomposições e indenizações eventualmente necessárias, isentando o Município de qualquer ônus.

6.4 Obrigações Operacionais e Administrativas: Além dos aspectos técnicos de meio ambiente e engenharia, a CONCESSIONÁRIA deverá cumprir obrigações gerais de operação da área e administrativas durante a vigência contratual, destacando-se:

- Atividade-Fim a ser Desenvolvida: Iniciar a operação das atividades-fim previstas no objeto (atividades ambientais compatíveis) no prazo máximo de 60 dias após a conclusão das obras e obtidas as licenças de operação necessárias. A atividade implantada deverá ser mantida em funcionamento regular pelo período mínimo definido, salvo interrupções justificadas por força maior ou caso fortuito, sob pena de caracterizar descumprimento contratual. É obrigatória a exploração efetiva da atividade ambiental



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

prevista durante todo o período da concessão, assegurando que a área cumpra sua função social e ambiental conforme proposto.

- **Condições de Operação:** Operar a área e as instalações de forma a não gerar incômodos à vizinhança nem descumprir normas urbanísticas. Devem ser respeitados limites de emissão de ruídos, utilização de vias públicas, horários de funcionamento estabelecidos em legislação municipal e quaisquer requisitos adicionais definidos pelo poder público para garantir a convivência harmônica com a comunidade local.
- **Custos Operacionais e Tributos:** Assumir integralmente as despesas operacionais do imóvel a partir da assinatura do contrato, incluindo contas de água, energia elétrica, telefonia/dados, segurança privada, bem como todas as taxas, impostos e tributos que incidam sobre a posse ou atividade (por exemplo: Taxa de Licença de Funcionamento, tarifas de serviços públicos, etc.). Eventuais tributos incidentes sobre o imóvel objeto da concessão que anteriormente eram de responsabilidade do Município (IPTU, etc.) passarão a ser de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, se legalmente aplicável, durante a vigência da concessão. A CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que solicitado, apresentar à fiscalização comprovantes de quitação desses pagamentos, mantendo o Município livre de qualquer inadimplemento que possa recair sobre o bem concedido.
- **Segurança Patrimonial e Acesso:** Zelar pela segurança do imóvel e das instalações, prevenindo invasões, vandalismo, furtos ou usos indevidos. Deve manter controle de acesso à área concedida, permitindo entrada apenas de pessoal autorizado, visitantes ou usuários das atividades conforme regras a serem definidas em conjunto com a Administração. Sempre que relevante, manter vigilância patrimonial (humana ou eletrônica) no local. Em caso de ocorrências de segurança (arrombamentos, invasões), comunicar imediatamente as autoridades policiais e o Município, adotando medidas para reforçar a segurança conforme necessário.
- **Prevenção contra Incêndios e Emergências:** Manter a área dotada de equipamentos de prevenção e combate a incêndio apropriados e treinar seu pessoal para atuação em emergências.
- **Pessoal e Recursos Humanos:** Contratar e manter quadro de funcionários capacitados para as atividades desenvolvidas, observando-se plenamente as leis trabalhistas e previdenciárias. Todos os empregados deverão estar formalmente registrados e identificados quando em serviço (uso de crachás ou uniformes). A CONCESSIONÁRIA será responsável por quaisquer acidentes de trabalho ou doenças ocupacionais que venham a acometer seus empregados na execução do objeto, devendo arcar com as devidas coberturas previdenciárias e securitárias, não cabendo nenhuma responsabilidade trabalhista ou previdenciária ao Município.
- **Qualidade na Prestação das Atividades:** Garantir que as atividades ambientais exploradas na área sejam prestadas com qualidade, eficiência e dentro das melhores práticas. Caso a concessão envolva atendimento direto ao público (por exemplo, visitas em parque ambiental, cursos, etc.), deve-se prezar pelo bom atendimento, com pessoal treinado e informações claras. Equipamentos e estruturas para uso dos visitantes ou usuários devem ser mantidos em perfeito estado de funcionamento e higiene.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

- Relatórios e Transparência: Fornecer ao Município, com periodicidade mínima anual, relatórios de acompanhamento das obrigações, englobando: relatório ambiental (resultados de monitoramento, cumprimento de condicionantes de licença), relatório de manutenção e infraestrutura, relatório de atividades desenvolvidas e público atendido (se aplicável), relatório financeiro resumido (comprovação de pagamentos de outorga e tributos,). O Município se reserva o direito de convocar reuniões técnicas ou solicitar informações adicionais a qualquer tempo para verificação do cumprimento contratual.
- Proibição de Transferência e Fiscalização: Não transferir ou ceder a terceiros a posse ou direitos decorrentes desta concessão, total ou parcialmente, nem se associar a outrem para exploração do objeto, sem prévia anuência formal do Poder Concedente. A CONCESSIONÁRIA também não poderá utilizar o imóvel concedido como garantia real (hipoteca, caução) em operações financeiras. Deve permitir amplo acesso da equipe de fiscalização designada pelo Município às instalações, projetos, documentos e ao andamento dos serviços, de modo a viabilizar o acompanhamento da execução do contrato. Qualquer obra ou benfeitoria a ser introduzida que não esteja prevista no projeto inicial deverá ser previamente aprovada pela Administração Municipal, sob pena de ser caracterizada como irregular e sujeita à remoção sem direito a ressarcimento.
- Reversão e Benfeitorias: Todas as benfeitorias úteis e necessárias realizadas pela CONCESSIONÁRIA durante o prazo da concessão incorporar-se-ão ao imóvel público, passando a integrar o patrimônio do Município sem direito a indenização ao término do contrato ou em caso de rescisão por culpa da CONCESSIONÁRIA. Ao término da concessão (seja pelo decurso do prazo contratual ou por extinção antecipada), a CONCESSIONÁRIA deverá entregar o imóvel livre e desocupado, em condições plenamente operacionais e de segurança, equivalente ou superiores àquelas recebidas no início, observadas as melhorias efetuadas. Caso tenha sido implantada alguma estrutura removível e de caráter acessório, a Administração poderá optar por sua retirada pela CONCESSIONÁRIA, desde que isso não acarrete danos ao imóvel. Não será devida qualquer indenização por clientela, lucros cessantes ou por investimentos não amortizados, estando tais riscos já considerados na modelagem econômico-financeira da concessão.

6.5 Obrigações do Município (Concedente): Sem prejuízo das responsabilidades da CONCESSIONÁRIA, o Município de Naviraí/MS, na qualidade de Poder Concedente, assume as seguintes obrigações fundamentais, visando viabilizar e acompanhar a execução do contrato:

- Entrega da Área: Entregar o imóvel objeto da concessão à CONCESSIONÁRIA na data da assinatura do contrato ou conforme cronograma pactuado, franqueando o acesso ao local para mobilização de equipes, equipamentos e materiais. A área será entregue mediante lavratura de termo de entrega, que registrará as condições físicas e eventuais instalações presentes, servindo como referência para a futura devolução.
- Facilitação de Licenciamentos: Prestar apoio institucional, dentro dos limites legais, para facilitar a interlocução da CONCESSIONÁRIA com os órgãos públicos



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

competentes (ambientais, urbanísticos, etc.), no que tange à obtenção das licenças, autorizações ou permissões indispensáveis ao projeto. O Município poderá emitir declarações, certidões de destinação do imóvel, ou outras informações oficiais que se façam necessárias nos processos de licenciamento, sem, contudo, assumir os custos ou dispensar a CONCESSIONÁRIA do cumprimento de exigências técnicas.

- Acompanhamento e Fiscalização: Designar formalmente um gestor ou comissão de fiscalização do contrato, composta por servidor(es) capacitado(s), que acompanhará(ão) a execução das obrigações contratuais. Compete à fiscalização realizar vistorias periódicas, analisar relatórios apresentados, registrar ocorrências em livro próprio, emitir notificações de eventuais não-conformidades e atestar o cumprimento das etapas contratuais para fins de recebimento. A fiscalização terá autoridade para solicitar ajustes e correções na execução, nos termos pactuados, não excluindo ou reduzindo a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.
- Pagamentos e Sanções: Receber os pagamentos de outorga devidos pela CONCESSIONÁRIA (conforme item 7). Aplicar, quando cabível, as penalidades administrativas previstas em edital/contrato em decorrência de infrações contratuais da CONCESSIONÁRIA, assegurado o contraditório e a ampla defesa.
- Apoio à Retirada de Ocupantes Irregulares (Catadores): O Município se compromete a adotar, previamente ou em conjunto com a CONCESSIONÁRIA, todas as medidas necessárias para a retirada e realocação dos catadores ou quaisquer ocupantes irregulares atualmente existentes na área objeto da concessão. Essa atuação poderá incluir medidas de cunho social, programas de inclusão, articulação com cooperativas ou associações de catadores e, se necessário, medidas administrativas e judiciais para desocupação. Fica assegurado que a CONCESSIONÁRIA não será responsabilizada por atrasos ou ônus decorrentes dessa obrigação, cabendo ao Município prover o pleno acesso à área livre de interferências para a execução do objeto.
- Responsabilidade por Passivos Pretéritos: O Município permanecerá responsável por multas, sanções administrativas e obrigações ambientais ou trabalhistas decorrentes de fatos anteriores à data de início da concessão, ainda que exigidos em momento futuro por órgãos de controle. Da mesma forma, caberá ao Município assumir os encargos de eventuais intervenções adicionais que venham a ser exigidas pelos órgãos ambientais em função de passivos de contaminação ou degradação pretéritos, não previstos no projeto ou nas obrigações originalmente atribuídas ao CONCESSIONÁRIA. A CONCESSIONÁRIA somente responderá por fatos, infrações ou danos causados após a transferência da posse do imóvel, limitados à extensão de suas atividades já iniciadas.
- Intervenção e Retomada: Na hipótese de falência, abandono ou outras situações de grave risco de perecimento do objeto, o Município poderá intervir na operação ou promover a retomada da área, conforme previsto na Lei de Licitações e no contrato, de modo a assegurar a continuidade das medidas de recuperação ambiental ou a prevenção de danos. Nesses casos, será elaborado relatório circunstanciado e assegurada a tramitação legal pertinente (processo administrativo de caducidade, se for o caso).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

7 DO PRAZO DA CONCESSÃO E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

- 7.1 Prazo de Vigência: O prazo da concessão onerosa de direito real de uso será de 20 (vinte) anos, contados da assinatura do contrato, prorrogável uma única vez, por igual período, a critério da Administração e desde que comprovada a vantajosidade, mantido o equilíbrio econômico-financeiro e cumpridas integralmente as obrigações pela CONCESSIONÁRIA.
- 7.2 Prorrogação: Admitir-se-á, a critério da Administração, a prorrogação do contrato uma única vez, por igual período (20 anos), conforme a Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, desde que devidamente justificada a vantajosidade, mantido o equilíbrio econômico-financeiro e comprovado o cumprimento das obrigações contratuais, mediante termo aditivo celebrado antes do término do prazo e observado o limite máximo permitido na legislação municipal aplicável; (ii) haja comum acordo entre as partes; e (iii) a CONCESSIONÁRIA tenha cumprido satisfatoriamente todas as obrigações até então, sem histórico de infrações graves. A prorrogação deverá ser formalizada mediante termo aditivo, antes do término do prazo inicial.
- 7.3 Cronograma de Implantação: Independentemente do prazo total da concessão, a CONCESSIONÁRIA ficará adstrita aos seguintes marcos e prazos parciais para execução das etapas iniciais essenciais:
- Entrega dos Projetos e Licenças: Apresentação dos projetos executivos de engenharia e do PRAD (ou plano ambiental equivalente) para aprovação – em até 120 (cento e vinte) dias após a assinatura do contrato. Obtidas as aprovações, a CONCESSIONÁRIA deverá protocolar os pedidos de licenciamento ambiental em até 10 (dez) dias subsequentes.
 - Início das Obras: Início efetivo das obras de recuperação ambiental e adequações estruturais – em até 60 (sessenta) dias contados da emissão da Licença de Instalação (LI) ou equivalente, não podendo ultrapassar 12 meses da assinatura contratual, salvo motivo de força maior devidamente reconhecido pelo Município.
 - Execução das Obras: Prazo para conclusão das obras de recuperação e adequação – até 12 (doze) meses após o início das obras. Durante esse período, a CONCESSIONÁRIA deverá efetuar as intervenções de forma contínua e organizada, permitindo o acompanhamento pela fiscalização. Eventuais paralisações ou atrasos significativos deverão ser justificados por escrito e aprovados pelo Município, sob pena de aplicação de sanções.
 - Início da Operação: Implantação e início das atividades-fim (exploração ambiental compatível) – até 30 (trinta) dias após a conclusão das obras e obtenção da Licença de Operação (LO) ou autorização final pertinente. Esse marco marca a transição da fase de obras para a fase operacional da concessão.
 - Prazo de Operação: A fase operacional estender-se-á do término das obras até o fim da concessão, totalizando aproximadamente 19 anos (descontado o período de implantação). Durante essa fase, a CONCESSIONÁRIA deverá manter todas as obrigações operacionais, ambientais e de manutenção de forma contínua.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

- 7.4 Recebimento e Transição: Ao fim do prazo contratual (ou em caso de extinção antecipada), a CONCESSIONÁRIA deverá cooperar com o Município para garantir transição adequada do bem e da operação. Serão realizadas vistorias de recebimento final com até 60 dias de antecedência do termo final, a fim de identificar pendências a serem solucionadas antes da devolução. Após sanadas eventuais pendências, será lavrado Termo de Recebimento Definitivo do imóvel, certificando que o mesmo se encontra em condições satisfatórias e incorporando todas as melhorias, encerrando-se assim as obrigações contratuais, sem prejuízo da responsabilidade da CONCESSIONÁRIA por fatos ou vícios ocultos verificados posteriormente, conforme prazos decadenciais legais.

8 DO VALOR DE OUTORGA, CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E EQUILÍBRIO

- 8.1 Valor Mínimo de Outorga: Em contrapartida ao direito de uso concedido, a CONCESSIONÁRIA pagará ao Município de Naviraí/MS uma outorga onerosa mensal, fixada como preço da concessão. Com base no valor locativo apurado no Laudo de Avaliação e confirmado após contestação, estabelece-se o valor mínimo de outorga mensal de R\$ 2.791,00 (dois mil, setecentos e noventa e um reais), pelo uso da área concedida. Esse será o preço mínimo de referência na licitação – propostas de valor inferior a este serão desclassificadas. Os licitantes poderão ofertar valor de outorga mensal superior a este mínimo, conforme sua avaliação de viabilidade, sendo tal critério parte integrante do julgamento.
- 8.2 Forma de Pagamento: O valor de outorga ofertado e contratado deverá ser pago mensalmente pela CONCESSIONÁRIA ao Município, durante todo o prazo da concessão, independentemente dos resultados financeiros da atividade explorada. As condições específicas de pagamento são as seguintes:
- O pagamento da outorga será devido a partir da assinatura do contrato e da imissão da CONCESSIONÁRIA na posse do imóvel, independentemente da obtenção de Licença de Operação (LO) ou do início das atividades.
 - O valor mensal deverá ser recolhido até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, por meio de Guia de Recolhimento emitida pela Prefeitura ou outro instrumento definido (ex.: depósito identificado em conta específica do Tesouro Municipal).
 - A mora no pagamento da outorga acarretará incidência de atualização monetária pelo IPCA desde a data do vencimento até o efetivo pagamento, além de juros moratórios de 1% ao mês pro rata die e multa de 2% sobre o valor devido, sem prejuízo das demais sanções contratuais.
 - A CONCESSIONÁRIA deverá manter-se adimplente com a outorga para não incorrer em falta grave. O atraso superior a 90 (noventa) dias no pagamento, ou a reincidência de atrasos reiterados, poderá ensejar a rescisão contratual por inadimplemento, após devida notificação, na forma da lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

- 8.3 Ajuste por Revisão ou Reajuste: O valor da outorga estará sujeito aos ajustes previstos na legislação e no contrato, para manutenção do equilíbrio econômico-financeiro:
- Reajuste (Correção Monetária): O valor da outorga será reajustado anualmente, a cada período de 12 (doze) meses contados da data base estabelecida no contrato (data do orçamento estimado da licitação), pela aplicação de índice oficial de inflação. O índice a ser utilizado será IPCA/IBGE acumulado no período. Esse reajuste visa apenas a atualização do valor nominal, não constituindo revisão de contrato.
 - Revisão e Reequilíbrio: Poderá haver revisão extraordinária do valor de outorga e demais parâmetros financeiros do contrato nas hipóteses legalmente admitidas, especialmente se ocorrerem fatos imprevisíveis ou força maior que alterem substancialmente os custos da CONCESSIONÁRIA ou a possibilidade de exploração do objeto, de modo a quebrar a equação econômico-financeira inicial. A análise de reequilíbrio será feita caso a caso, mediante requerimento justificado da CONCESSIONÁRIA, instruído com documentos contábeis, e dependerá de aprovação do Município, respeitados os ditames dos arts. 124 a 126 da Lei 14.133/2021. Não ensejarão reequilíbrio econômico-financeiro variações ordinárias de mercado, frustração de receitas estimadas, custos de licenciamento, exigências técnicas regulares dos órgãos ambientais ou risco inerente à atividade explorada.
- 8.4 Garantia do Equilíbrio: O valor mínimo de outorga foi estabelecido com base em laudo de avaliação e estudo técnico preliminar, de modo a assegurar a atratividade do certame e a vantajosidade para o Município. Cabe exclusivamente às licitantes analisar a viabilidade econômico-financeira de suas propostas, assumindo integralmente os riscos do empreendimento. A apresentação da proposta implica aceitação de que o valor ofertado de outorga será devido durante todo o prazo contratual, independentemente de eventuais divergências em relação às estimativas de receita ou custo.

9 ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 9.1 A presente contratação não gera despesa pública obrigatória nem cria obrigação financeira continuada para o Município, uma vez que os investimentos necessários à recuperação ambiental, reconformação da área e eventual implantação de solução técnica serão integralmente suportados pela CONCESSIONÁRIA, por sua conta e risco.
- 9.2 A Concessão de Direito Real de Uso configura instrumento de gestão patrimonial, não implicando desembolso direto de recursos orçamentários municipais para execução das obras e serviços previstos, razão pela qual não se exige a indicação de dotação orçamentária específica para sua formalização.
- 9.3 A outorga onerosa decorrente da concessão constitui receita patrimonial municipal, a ser classificada e contabilizada conforme as normas da Lei nº 4.320/1964 e demais normas de contabilidade pública aplicáveis.
- 9.4 A modelagem adotada não acarreta impacto negativo nos limites estabelecidos pela Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), especialmente no que se refere



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

à criação de despesa obrigatória de caráter continuado, inexistindo comprometimento da capacidade fiscal do Município.

- 9.5 Eventuais custos administrativos relacionados à fiscalização e acompanhamento contratual serão absorvidos pela estrutura ordinária da Administração, não demandando ampliação de quadro funcional ou criação de novas despesas permanentes;
- 9.6 A presente contratação não configura concessão de serviço público nem parceria público-privada, inexistindo contraprestação pública, garantias de receita ou assunção de obrigação financeira futura pelo Município.
- 9.7 Ressalta-se que a modelagem adotada contribui para a redução de despesas correntes do Município, especialmente aquelas relacionadas à vigilância patrimonial da área e ao transporte de resíduos sólidos para destinação final em outros municípios, atualmente suportadas pelo erário, reforçando o caráter economicamente vantajoso da concessão e sua aderência aos princípios da responsabilidade fiscal.

10 DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO E HABILITAÇÃO

10.1 Conforme previsto no Edital de Contratação.

11 DAS VISITAS TÉCNICAS E ESCLARECIMENTOS

11.1 Visita Técnica Prévia: Tendo em vista as peculiaridades do objeto e as condições físicas do imóvel, recomenda-se fortemente que as empresas interessadas realizem visita técnica ao local antes da elaboração de suas propostas. A visita técnica não será obrigatória, mas sua não realização implicará na assunção integral, pela licitante, da responsabilidade por eventual desconhecimento de informações que poderiam ter sido obtidas in loco, não podendo, em caso do futuro contrato, alegar desconhecimento de situações preexistentes.

- Agendamento: As visitas deverão ser agendadas conforme previsto no Edital.
- Acompanhamento: A Prefeitura designará servidor(is) para acompanhar os representantes das empresas na visita ao imóvel, prestando informações disponíveis e permitindo o acesso aos pontos relevantes da área. O(s) representante(s) da licitante deverá(ão) se identificar no ato da visita (apresentar documento oficial com foto e credencial da empresa ou procuração). Será permitida a presença de responsável técnico da licitante para avaliação das condições técnicas do local.
- Registro: Ao final da visita, será emitido atestado de visita técnica, que poderá ser utilizado pela licitante como comprovante de conhecimento do local. No caso de consórcios, a visita realizada por uma das empresas consorciadas (preferencialmente a líder) será considerada válida para o grupo.
- Dispensa de Visita: Caso a licitante opte por não realizar a visita, deverá apresentar declaração formal, assinada por seu responsável técnico, atestando ter ciência plena das condições e peculiaridades do imóvel e do objeto licitado. Essa declaração integrará a documentação de habilitação e indicará que a licitante assume os riscos de sua opção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

-
- Informações Adicionais: Durante a visita, não serão fornecidas informações privilegiadas além daquelas já contidas nos documentos técnicos fornecidos. Qualquer dúvida suscitada deverá ser formalizada por escrito via e-mail para a Comissão de Licitação, para que seja respondida oficialmente a todos os interessados, garantindo isonomia.

11.2 Esclarecimentos e Impugnações: As solicitações de esclarecimentos sobre o Termo de Referência ou demais partes do edital deverão ser encaminhadas por escrito à Comissão de Licitação, preferencialmente via endereço eletrônico indicado no edital, até o prazo limite definido. As respostas às consultas serão divulgadas oficialmente, ficando vinculadas ao presente Termo. Eventuais impugnações ao Edital poderão ser interpostas por qualquer cidadão ou licitante, nos termos do art. 164 da Lei 14.133/2021, no prazo legal, devendo ser protocoladas junto ao órgão licitador conforme instruções do edital.

12 DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS (MAIOR OFERTA)

12.1 A presente licitação adotará o critério de julgamento do tipo “Maior Oferta”, conforme permitido pela Lei nº 14.133/2021. A licitação será processada na modalidade Concorrência Eletrônica em conformidade com o procedimento definido no edital.

13 DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 Em anexo ao edital (Anexo III) encontra-se a **Minuta do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso** que será firmado com a licitante vencedora, na qual constam todas as cláusulas regulamentando a execução do objeto, direitos e responsabilidades das partes, penalidades, hipóteses de foro e demais disposições legais. O conteúdo do contrato reflete e complementa este Termo de Referência. A participação na licitação implica a aceitação integral da minuta contratual, salvo ajustes oriundos de negociações ou adequações necessárias para a formalização definitiva, os quais não alterem a essência da contratação.

13.2 Além das disposições já citadas, o procedimento licitatório e a execução contratual regem-se pela Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), supletivamente pela Lei Federal nº 8.987/1995 (quando couber, por se tratar de concessão de uso de bem público com encargos) e demais normas pertinentes em nível federal, estadual e municipal. Em caso de conflito entre este Termo de Referência e a legislação superveniente, prevalecerá o que dispuser a lei, devendo o contrato ser adequado conforme necessidade.

13.3 Este Termo de Referência, os Estudos Técnicos Preliminares (ETP) e os Laudos técnicos anexos integram o edital de licitação e, posteriormente, farão parte integrante do contrato, para todos os fins de direito. Em situações omissas, recorrem-se aos termos do Edital e da proposta vencedora. Em caso de divergência entre este Termo de Referência, o Edital, o Estudo Técnico Preliminar e a proposta da CONCESSIONÁRIA, prevalecerá a ordem de hierarquia prevista no Edital, respeitado o princípio da vinculação ao instrumento convocatório.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAÍ
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GERÊNCIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

CNPJ 03.155.934/0001-90

- 13.4 A CONCESSIONÁRIA sujeitar-se-á à fiscalização do Município, que verificará o cumprimento das obrigações estabelecidas. O descumprimento parcial ou total dessas obrigações configurará inadimplemento contratual, passível de penalidades conforme previsão legal e contratual: advertência, multas (moratória e compensatória), impedimento de licitar e contratar, e até declaração de caducidade (extinção da concessão por culpa da CONCESSIONÁRIA), observados o devido processo legal e os prazos recursais. As multas eventualmente aplicadas, se não pagas, poderão ser descontadas da garantia contratual ou de outros créditos da CONCESSIONÁRIA, ou ainda cobradas judicialmente, não excluindo a responsabilidade por perdas e danos adicionais. Em qualquer hipótese de sanção, será garantido à CONCESSIONÁRIA o direito à prévia defesa e contraditório, nos termos da lei.
- 13.5 Fica eleito o foro da Comarca de Naviraí/MS para dirimir quaisquer questões oriundas do contrato decorrente deste Termo de Referência, que não puderem ser resolvidas administrativamente. Poderá o contrato prever, conforme o art. 151 da Lei 14.133/2021, meios alternativos de resolução de disputas, como mediação ou arbitragem, desde que aprovada sua utilização pela autoridade competente e respeitada a legislação pertinente.

Eu, Vânia Neloni Machiavelli Spoladore, matrícula nº 3499-1, lotado na Gerência de Obras, redigi, o Termo de Referência;

Eu, Taine Fabrine de Souza Moura matrícula nº 7453-5, lotado na Gerência de Obras, contribui com a elaboração do Termo de Referência;

Eu, Caio Santos Dorce matrícula nº 576661359, lotado na Gerência de Obras, contribui com a elaboração do Termo de Referência;

Eu, Fabiano Costa, Gerente de Obras li e concordo com os termos aqui relacionados.

Naviraí/MS, 05 de Março de 2026.

Assinado por:
Caio Dorce
09/04/2026 - 17:19
0ITBYXUGROYF59ZPMEQLOQ

CAIO SANTOS DORCE
GERENTE NÚCLEO FISCALIZAÇÃO DE
OBRAS

Assinado por:
Taine Fabrine de Souza Moura
09/04/2026 - 17:26
SSWRX3B8T6U2T6BC62VRPW

TAINE FABRINE DE SOUZA MOURA
GERENTE DE EQUIPE DE
LANÇAMENTO DE DADOS

Assinado por:
Vânia Neloni Machiavelli
09/04/2026 - 17:15
U4GC6CSQJCCMT3XE7BUUW

VÂNIA NELONI MACHIAVELLI
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

Assinado por:
Fabiano Costa
09/04/2026 - 17:53
PJDNDPI6R4C0QEKWUBL8LA

FABIANO COSTA
GERENTE DE OBRAS E ORDENADOR DE
DESPESAS