



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS

<b>Número do Processo Administrativo:</b>	2025003626
<b>Área Requisitante:</b>	Secretaria Municipal da Fazenda e Desenvolvimento Econômico
<b>Demandante:</b>	Elen Cristina Batista da Silva

### 2 – INTRODUÇÃO

**2.1.** O presente Termo de Referência tem por finalidade estabelecer os elementos técnicos, jurídicos e operacionais necessários à concessão de uso onerosa de área pública municipal localizada na Orla de Porto Nacional, correspondente ao espaço do antigo "Enseada Bar", em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, a Lei Municipal nº 2.726/2025 e o Decreto nº 1.355/2025, que regulamenta a concessão e define as condições específicas de ocupação, uso e exploração do espaço público.

**2.2.** Trata-se de medida estratégica de gestão patrimonial e desenvolvimento urbano, voltada à utilização ordenada e qualificada do bem público, prevenindo ocupações irregulares e promovendo o fomento à atividade gastronômica como vocação principal da área. A iniciativa visa, ainda, estimular o empreendedorismo local, gerar emprego e renda, valorizar a Orla de Porto Nacional como polo turístico, de lazer e convivência social e contribuir para o fortalecimento da economia criativa e sustentável.

**2.3.** A concessão será formalizada por meio de processo licitatório na modalidade concorrência pública, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, competitividade e vantajosidade, com contrapartida econômica em favor do Município e cláusulas contratuais que assegurem a manutenção, conservação e regularidade do espaço concedido, conforme parâmetros técnicos, urbanísticos e ambientais estabelecidos pela Administração.

**2.4.** A elaboração deste Termo de Referência dá continuidade ao planejamento iniciado com o Estudo Técnico Preliminar, consolidando os requisitos, critérios e condições de execução da concessão, em consonância com as boas práticas de gestão pública e as recomendações do Tribunal de Contas da União, garantindo segurança jurídica, eficiência administrativa e sustentabilidade no uso do patrimônio público.

### 3 – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

**3.1.** Este Termo de Referência foi elaborado em atendimento ao disposto no art. 6º, inciso XXIII, da Lei Federal nº 14.133/2021, que o define como documento integrante do processo licitatório responsável por estabelecer os elementos técnicos necessários à contratação pretendida. Trata-se de peça obrigatória no planejamento da contratação, servindo de subsídio para a elaboração do edital, da minuta contratual e para a condução do procedimento licitatório.

**3.2.** A fundamentação jurídica da presente contratação encontra respaldo na Constituição Federal, em seu art. 37, caput, que consagra os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, bem como na Lei Federal nº 14.133/2021, notadamente nos arts. 6º, XXIII, e 28, II, que tratam, respectivamente, do Termo de Referência e da obrigatoriedade da concorrência pública como modalidade adequada para a outorga de concessões de uso de bens públicos.

**3.3.** No âmbito local, a contratação ampara-se na Lei Orgânica do Município de Porto Nacional, em especial nos arts. 203 e 206, bem como na Lei Municipal nº 2.726/2025, que autoriza a concessão onerosa de uso de espaços públicos para exploração comercial e estabelece diretrizes sobre prazo, remuneração, obrigações e condições essenciais da outorga, e no Decreto nº 1.355/25, que regulamenta especificamente a área do antigo "Enseada Bar", fixando, entre outros aspectos, a destinação gastronômica exclusiva, o



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional  
**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

valor mínimo de 1 UFM/m<sup>2</sup>, o período de carência de 6 (seis) meses, o limite de 70% de área edificável e 30% de área livre, a ressalva da grade perimetral, os prazos de implantação, as penalidades aplicáveis e os critérios objetivos de julgamento por técnica e preço.

#### **4 – METODOLOGIA**

**4.1.** A presente contratação será realizada com fundamento na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, em especial no seu art. 28, inciso II, que estabelece a concorrência como modalidade obrigatória para a concessão de uso de bem público. Apoiar-se, ainda, na Lei Orgânica do Município de Porto Nacional, cujo art. 203 determina que "o uso de bens municipais por terceiros poderá ser transferido mediante permissão ou concessão, precedidas de concorrência", reforçando a necessidade de processo licitatório competitivo e transparente, bem como na Lei Municipal nº 2.726/2025 e no Decreto nº 1.355/25, que fixou as condições específicas da concessão, incluindo a outorga mínima, os parâmetros de ocupação e os critérios de julgamento.

**4.2.** A metodologia aplicada observou todas as etapas exigidas na fase preparatória da contratação, iniciando-se com a formalização da demanda, elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP), levantamento de mercado, elaboração do Laudo de Avaliação de Área Pública para Fins de Concessão de Uso Onerosa e, por fim, a elaboração do presente Termo de Referência. A condução dos estudos, a definição das diretrizes da licitação e a estruturação do modelo de concessão ficaram a cargo da Secretaria Municipal da Fazenda e Desenvolvimento Econômico, em consonância com os princípios da legalidade, do planejamento, da eficiência e do interesse público, além das boas práticas preconizadas pelo Tribunal de Contas da União e pelo Tribunal de Contas do Estado do Tocantins.

#### **5 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA**

**5.1.** A presente contratação tem por finalidade viabilizar a concessão de uso onerosa de área pública localizada na Orla de Porto Nacional, precisamente no local onde funcionava o antigo "Enseada Bar", à margem da Avenida Beira Rio. A área possui 1.217,49 m<sup>2</sup>, conforme planta topográfica e coordenadas UTM (782.425,78 m E; 8.815.465,99 m S), integrando zona urbana consolidada com vocação prioritariamente gastronômica e potencial de fortalecimento turístico, em plena conformidade com os parâmetros do Plano Diretor Municipal.

**5.2.** A iniciativa visa promover a ocupação ordenada e regular de espaço público atualmente desocupado, assegurando sua requalificação e aproveitamento por meio da instalação de empreendimento gastronômico compatível com a ambiência da Orla. A ausência de projetos públicos voltados a essa área específica e a saturação dos equipamentos públicos já existentes nas imediações (praças, academias ao ar livre, quadras, pista de skate e espaços para eventos) reforçam a viabilidade da solução proposta com base em concessão à iniciativa privada.

**5.3.** A concessão, precedida de licitação na modalidade concorrência, nos termos do art. 28, II, da Lei nº 14.133/2021 e do art. 203 da Lei Orgânica Municipal, proporcionará uso racional e economicamente produtivo do patrimônio público, com geração de receita mínima assegurada pela outorga de 1 UFM/m<sup>2</sup>, incentivo ao empreendedorismo, criação de empregos diretos e indiretos e melhoria da infraestrutura urbana. Trata-se, portanto, de medida que concilia interesse público, legalidade e sustentabilidade no uso de bens municipais.

#### **6 – MOTIVAÇÃO**

**6.1.** A motivação para a presente contratação decorre da necessidade de conferir destinação adequada, produtiva e sustentável a imóvel público municipal situado na Orla de Porto Nacional, com área total de 1.217,49 m<sup>2</sup>, atualmente desocupado e localizado no ponto anteriormente ocupado pelo "Enseada Bar" (coordenadas geográficas: 782.425,78 m E / 8.815.465,99 m S). A área possui vocação prioritariamente



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional

**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

gastronômica, com potencial de fortalecimento turístico e paisagístico, e sua requalificação é estratégica para consolidar a Orla como espaço de lazer urbano e polo de serviços.

**6.2.** A iniciativa fundamenta-se no interesse público de fomentar o desenvolvimento econômico local, estimular a atividade empreendedora, gerar empregos e renda, e melhorar a infraestrutura da Orla, com impacto positivo sobre a dinâmica urbana e o uso social do espaço. A modelagem por concessão de uso onerosa assegura a transferência integral da responsabilidade pela implantação, manutenção e operação da estrutura ao particular, ao mesmo tempo em que garante receita pública contínua ao Município, fixada no piso legal de 1 UFM/m<sup>2</sup>, conforme autorizado pela Lei Municipal nº 2.726/2025, seu Decreto nº 1.355/25 e o art. 206 da Lei Orgânica.

**6.3.** A licitação na modalidade concorrência pública, de acordo com o art. 28, II, da Lei nº 14.133/2021, promoverá ampla competitividade e isonomia, assegurando a seleção da proposta mais vantajosa à Administração, com critérios objetivos de julgamento técnico e econômico. A motivação técnica, legal e social para a presente contratação encontra respaldo nos princípios da eficiência, economicidade e interesse coletivo, norteadores da atuação administrativa.

## **7 – DA DEFINIÇÃO QUANTO AO FORMATO DA FINALIDADE A SER OCUPADA NO ESPAÇO DA CONCESSÃO**

**7.1.** O Município de Porto Nacional, no exercício de sua competência legal de ordenamento do uso do solo urbano e de gestão de bens públicos, definiu que a área objeto da presente concessão, localizada na Orla da cidade e com metragem total de 1.217,49 m<sup>2</sup>, será destinada exclusivamente à implantação e exploração de atividade comercial vinculada ao setor gastronômico, compreendendo restaurantes, bares e serviços correlatos.

**7.2.** Consideram-se compatíveis com essa finalidade as atividades econômicas de natureza gastronômica e congêneres, tais como restaurantes, lanchonetes, sorveterias, cafeterias, casas de sucos, bombonieres, bares com serviço de alimentação e estabelecimentos similares, desde que atendam aos critérios urbanísticos, sanitários, ambientais e estéticos exigidos pelo Município, em conformidade com o Plano Diretor Municipal, a legislação de posturas e o Decreto nº 1.355/25 da Lei nº 2.726/2025.

**7.3.** A proposta apresentada pelo licitante deverá, obrigatoriamente, estar compatível com a finalidade definida neste Termo de Referência, sendo vedada a alteração não autorizada da destinação, a sublocação, a cessão total ou parcial a terceiros ou o desenvolvimento de atividades não previstas, sob pena de rescisão contratual e aplicação das penalidades cabíveis.

**7.4.** A destinação estabelecida busca atender ao interesse público na promoção do turismo, da economia criativa e da dinamização da Orla, garantindo uso qualificado e compatível com o entorno, com respeito à paisagem urbana e ao conforto da coletividade, tendo como finalidade principal a exploração gastronômica, em conformidade com o Decreto nº 1.355/25.

## **8 – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**8.1.** A presente contratação tem por objeto a concessão de uso onerosa de área pública municipal, com 1.217,49 m<sup>2</sup>, situada na Orla de Porto Nacional, especificamente no local onde funcionava o antigo "Enseada Bar", destinada exclusivamente à instalação e exploração de restaurante ou atividade gastronômica congênere, em formato fixo, padronizado e arquitetonicamente compatível com as diretrizes técnicas, urbanísticas, ambientais e paisagísticas do Município.

**8.2.** A ocupação da área concedida observará as seguintes condições técnicas e legais:

**a) Área edificável:** será permitida a edificação de até 70% da área total (equivalente a 852,24 m<sup>2</sup>), respeitados os recuos legais, a faixa de passeio público, a taxa de permeabilidade mínima e demais parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal e pelo Decreto nº 1.355/25 da Lei nº 2.726/2025.

**b) Área livre obrigatória:** os 30% remanescentes da área total da concessão (equivalentes a 365,25 m<sup>2</sup>) deverão obrigatoriamente permanecer livres de qualquer construção permanente, admitindo-se, contudo,



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional  
**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

a manutenção, reforma ou substituição da grade perimetral já existente, desde que preservadas sua função de proteção e o ordenamento do espaço. Essa área poderá ser utilizada exclusivamente como espaço de convivência ao ar livre, admitindo-se apenas mobiliário removível (mesas, cadeiras, guarda-sóis), desde que não comprometam a permeabilidade do solo, a livre circulação de pedestres e a estética da Orla.

c) Proposta arquitetônica: o concessionário deverá apresentar, para aprovação prévia da Administração, projeto arquitetônico detalhado e compatível com a ambiência da Orla, podendo optar pela reforma da estrutura existente ou por demolição com edificação nova. O projeto deverá ser submetido à coordenação da Secretaria Municipal da Fazenda e Desenvolvimento Econômico, com análise e aprovação técnica urbanística da Secretária Municipal de Infraestrutura, Desenvolvimento Urbano e Habitação, observados os padrões construtivos, o memorial descritivo e as diretrizes definidas pelo Município, incorporando soluções voltadas à acessibilidade, segurança, eficiência energética, sustentabilidade ambiental, mobilidade, harmonia estética com o entorno e, quando houver previsão de som ao vivo, fechamento ou tratamento acústico adequado.

d) Responsabilidades: caberá exclusivamente ao concessionário a obtenção de todas as licenças urbanísticas, sanitárias e ambientais, bem como dos alvarás de construção e funcionamento. A implantação do empreendimento será de sua inteira responsabilidade, abrangendo edificação, instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas, drenagem, iluminação, mobiliário interno, manutenção, limpeza, coleta seletiva de resíduos, conservação da área e manutenção do entorno em raio mínimo de 10 metros, além da adoção das adequações acústicas necessárias caso a proposta contemple apresentações artísticas ou musicais.

**e) Sustentabilidade e acessibilidade:** a estrutura deverá incorporar medidas de sustentabilidade (uso de materiais recicláveis, áreas verdes e permeáveis, reaproveitamento de água) e soluções para acessibilidade universal, conforme normas técnicas da ABNT, da legislação federal e municipal.

f) Finalidade exclusiva e vedação à cessão: o uso da área será exclusivo à finalidade definida no neste termo e no edital, sendo expressamente vedadas a alteração de finalidade, a cessão, sublocação ou transferência, total ou parcial, a terceiros, salvo com autorização formal e expressa da Administração Municipal. Qualquer alteração do quadro societário da pessoa jurídica concessionária também dependerá de prévia anuência do Município, nos termos da legislação local e do instrumento contratual.

g) Prazos de implantação: o início das obras deverá ocorrer em até 3 (três) meses após a assinatura do Termo de Concessão, prorrogável uma única vez por igual período, exclusivamente quando necessário à tramitação e aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes; a conclusão das obras e o início efetivo das atividades comerciais deverão ocorrer em até 12 (doze) meses, admitida prorrogação por até 6 (seis) meses, mediante justificativa plausível e aprovação formal do Município, nos termos dos arts. 36 e 37 do Decreto nº 1.355/25.

8.3. A proposta técnica deverá conter, no mínimo: a) descrição detalhada da atividade a ser desenvolvida, restrita ao ramo de restaurante e afins; b) projeto arquitetônico preliminar com plantas e memoriais descritivos compatíveis com a legislação urbanística vigente; c) plano de negócios simplificado com análise de viabilidade técnica e financeira da exploração do espaço; d) plano de gestão de resíduos sólidos e comprovação de adoção de práticas sustentáveis e inclusivas; e) cronograma físico-financeiro de execução da obra e instalação da estrutura; f) quando houver previsão de apresentações artísticas ou musicais, memória descritiva das soluções de tratamento ou fechamento acústico e das medidas de controle de ruído.

**8.4.** O julgamento da proposta técnica será realizado com base em critérios objetivos de pontuação, conforme matriz prevista em edital, com a seguinte distribuição: experiência comprovada no ramo de atividade (até 4 pontos); capacitação técnica da equipe executora (até 2 pontos); qualidade, inovação e viabilidade do plano de negócios (até 4 pontos).

8.5. A proposta econômica deverá indicar o valor mensal da outorga onerosa em campo próprio da plataforma eletrônica indicada no edital, com preservação do sigilo até a data e hora designadas para a



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional

**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

abertura da sessão pública, respeitado o valor mínimo de 1 (uma) Unidade Fiscal Municipal – UFM por metro quadrado, conforme fixado no Decreto nº 1.355/25 e ratificado pelo Laudo de Avaliação de Área Pública juntado aos autos do Processo Administrativo nº 2025003626. Serão consideradas inexequíveis as propostas que não atenderem ao valor mínimo estabelecido. A nota final da licitante será composta pela ponderação de 60% para a proposta técnica e 40% para a proposta econômica, nos termos do Decreto retro mencionado.

**8.6.** A concessionária arcará com todos os encargos e custos relacionados à ocupação e exploração do espaço, incluindo obras, licenças, tributos, manutenção, coleta de lixo, fornecimento de água e energia elétrica, dentre outros necessários à regular operação do estabelecimento, sem qualquer ônus para o Município.

## **9 – DOS PROCEDIMENTOS E CRITÉRIO DE JULGAMENTO**

9.1. A contratação decorrente deste Termo de Referência será realizada mediante procedimento licitatório na modalidade Concorrência, com critério de julgamento por técnica e preço, conforme o art. 28, inciso II, e o art. 33, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021, observadas as disposições da Lei Municipal nº 2.726/2025, do Decreto Municipal nº 1.355/2025 e das demais normas aplicáveis à concessão de uso de bem público.

**9.1.1.** A adoção do critério de julgamento por técnica e preço justifica-se nos termos do art. 36 da Lei nº 14.133/2021, por tratar-se de objeto que admite soluções alternativas de implantação e exploração — reforma da estrutura existente ou nova edificação —, com repercussões concretas e mensuráveis sobre a qualidade arquitetônica, a integração paisagística, a funcionalidade, a sustentabilidade e a durabilidade do empreendimento ao longo de sua vigência de até 20 (vinte) anos. A concessão não se exaure na mera exploração econômica da área pública, mas compreende a implantação, requalificação, operação, manutenção e preservação continuada de espaço urbano situado em área estratégica da Orla de Porto Nacional, com impactos diretos sobre a paisagem urbana, o turismo, a acessibilidade, o ordenamento territorial e a valorização do patrimônio público municipal. Em contratações de longa duração, a avaliação exclusivamente econômica é insuficiente para captar fatores essenciais à adequada exploração do espaço, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar (Seção 5.6 e subitens), razão pela qual a ponderação entre proposta técnica e proposta econômica assegura a seleção da proposta globalmente mais vantajosa para o interesse público, em conformidade com o art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

9.2. O certame observará, em regra, as fases sucessivas de apresentação das propostas técnica e econômica, julgamento, habilitação do licitante mais bem classificado, fase recursal e homologação, nos termos da Lei nº 14.133/2021. A eventual antecipação da fase de habilitação dependerá de ato motivado da autoridade competente e de previsão expressa no edital, desde que demonstrados os benefícios procedimentais dessa opção.

I – apresentação e julgamento das propostas técnica e econômica, de acordo com os critérios objetivos previstos neste Termo de Referência, no Decreto nº 1.355/2025, no edital e no Estudo Técnico Preliminar;  
II – habilitação do licitante mais bem classificado, com análise da documentação jurídica, fiscal, trabalhista, econômico-financeira e de qualificação técnica, sem prejuízo da fase recursal e da homologação subsequentes.

**9.3.** O julgamento seguirá o critério de melhor combinação entre Técnica e Preço, com aplicação da ponderação prevista no Decreto nº 1.355/2025, sendo: 60% (sessenta por cento) para a Proposta Técnica (NT); 40% (quarenta por cento) para a Proposta Econômica (NE).

**9.3.1.** A nota final (NF) será calculada por meio da fórmula:  $NF = (NT \times 0,6) + (NE \times 0,4)$

**9.3.2.** Serão desclassificadas as licitantes que obtiverem NT inferior a 5 (cinco) pontos ou cuja proposta econômica seja considerada inexequível.

**9.4.** A Proposta Técnica será pontuada até o máximo de 10 (dez) pontos, conforme matriz estabelecida no Decreto nº 1.355/2025:



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional

**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

I – Tempo de experiência comprovada no ramo gastronômico – até 4 pontos: a) menos de 1 ano: 0 ponto; b) de 1 a 2 anos: 2 pontos; c) de 2 a 4 anos: 3 pontos; d) acima de 4 anos: 4 pontos. §1º A comprovação se dará por notas fiscais, contratos sociais, declarações de órgãos públicos ou documentos equivalentes.

II – Capacitação técnica do responsável ou equipe – até 2 pontos: a) sem certificado: 0 ponto; b) capacitação inferior a 20h: 1 ponto; c) capacitação igual ou superior a 20h: 2 pontos. §2º A capacitação poderá ser atribuída ao proprietário, sócio ou empregado com vínculo formal.

III – Plano de Negócios Simplificado – até 4 pontos: a) não apresentado: 0 ponto; b) apresentado de forma incompleta: 2 pontos; c) completo: 4 pontos. §3º Considera-se completo o plano contendo, no mínimo: 1. identificação do empreendimento; 2. descrição da atividade; 3. estudo de mercado; 4. estudo de custos, receitas e investimentos; 5. projeção de viabilidade econômica; 6. estratégias de gestão; 7. medidas de conformidade sanitária, ambiental e urbanística.

9.5. A proposta econômica será apresentada em campo próprio da plataforma eletrônica indicada no edital, com preservação do sigilo até a abertura da sessão pública, observados: I – o valor mínimo obrigatório de 1 (uma) UFM por m<sup>2</sup> da área total concedida, conforme o art. 26 do Decreto nº 1.355/2025; II – a vedação de propostas inferiores ao valor mínimo; III – a adoção do modo de disputa fechado, sem etapa de lances sucessivos; IV – os critérios de exequibilidade e aceitabilidade previstos no edital.

**9.5.1.** A Nota Econômica (NE) será calculada da seguinte forma:  $NE = (\text{Proposta do licitante} \div \text{Maior proposta válida}) \times 10$

**9.6.** A classificação final será definida pela ordem decrescente da Nota Final (NF).

**9.6.1.** Será declarada vencedora a licitante que obtiver a maior pontuação final ponderada.

9.7. Em caso de empate entre duas ou mais notas finais atribuídas após a ponderação entre as propostas técnica e econômica, o edital deverá compatibilizar, de forma expressa e motivada, os critérios de desempate previstos nas normas gerais da Lei Federal nº 14.133/2021 com os critérios específicos do art. 34 do Decreto nº 1.355/25. Observada a hierarquia normativa e a natureza jurídica do licitante, poderão ser aplicados, sucessivamente, a maior nota técnica, a residência comprovada no Município por período superior a 2 (dois) anos do titular ou sócio-administrador indicado pela pessoa jurídica, o enquadramento como Microempreendedor Individual - MEI, quando cabível, e, persistindo o empate, sorteio público, com lavratura de ata.

Parágrafo único. Em interpretação harmônica com o art. 34 do Decreto Municipal nº 1.355/2025, o edital deverá explicitar a ordem de aplicação dos critérios de desempate e as respectivas formas de comprovação documental, vedada qualquer reabertura de lances incompatível com o modo de disputa fechado; persistindo o empate após a aplicação dos critérios legalmente incidentes, será realizado sorteio público, com lavratura de ata.

## **10 – RESULTADOS ESPERADOS E OBJETIVOS**

**10.1.** A presente concessão de uso onerosa visa à reocupação qualificada de espaço público estratégico, localizado na Orla de Porto Nacional, promovendo o uso racional e economicamente produtivo do bem público, com foco em geração de valor social, urbanístico e econômico ao Município.

**10.2.** São resultados esperados com a efetivação da concessão:

1. Revitalização e valorização da Orla por meio da implantação de estrutura fixa e padronizada de restaurante ou atividade gastronômica congênere, em conformidade com os parâmetros urbanísticos e ambientais municipais;
2. Promoção do empreendedorismo e da economia local, com estímulo à geração de emprego, renda e à instalação de atividade comercial de natureza gastronômica, com impactos positivos de caráter cultural e turístico;
3. Geração de receitas públicas continuadas, por meio do recolhimento mensal de outorga onerosa, corrigida com base na Unidade Fiscal Municipal (UFM), conforme previsão legal;



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional

**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

4. Melhoria da paisagem urbana e qualificação do espaço público, mediante projeto arquitetônico compatível com o entorno e a ambiência turística da região;

5. Implantação de práticas sustentáveis e acessíveis, com exigência de soluções técnicas que priorizem a acessibilidade universal, a permeabilidade do solo, a eficiência energética e a correta gestão de resíduos;

6. Fortalecimento da gestão patrimonial do Município, com adoção de modelo jurídico estável, competitivo e transparente, assegurando contrapartida da iniciativa privada, conforme as melhores práticas de concessão de bens públicos.

**10.3.** Os objetivos propostos estão alinhados ao Plano Diretor Municipal, ao Plano Plurianual, à LDO e à política pública de fomento ao turismo, desenvolvimento econômico e requalificação urbana, consolidando a Orla como espaço de convivência qualificada, atividade comercial ordenada e atrativo turístico sustentável.

## **11 – DO OBJETO**

**11.1.** O objeto da presente contratação é a concessão de uso onerosa de área pública municipal, situada na Avenida Beira Rio, Orla de Porto Nacional – TO, no local anteriormente ocupado pelo antigo "Enseada Bar", identificada pelas coordenadas geográficas Latitude 8.815.465,99 m S e Longitude 782.425,78 m E, com área total de 1.217,49 m<sup>2</sup>, destinada exclusivamente à instalação e exploração de restaurante ou atividade comercial congênera, em estrutura física fixa, padronizada e compatível com as diretrizes técnicas, urbanísticas, ambientais e turísticas do Município.

**11.2.** A área concedida será utilizada sob regime de exclusividade pelo concessionário vencedor da Concorrência Pública, vedado o fracionamento ou a cessão de frações a terceiros. A ocupação física da área deverá observar os seguintes limites: Área edificável máxima: até 70% da área total, equivalente a 852,24 m<sup>2</sup>, destinada à implantação da edificação principal e instalações de apoio, observados os recuos legais, a faixa de passeio público, a taxa de permeabilidade mínima e demais parâmetros urbanísticos fixados pelo Plano Diretor Municipal e pelo Decreto nº 1.355/25; Área de uso aberto obrigatório: os 30% restantes da área, correspondentes a 365,25 m<sup>2</sup>, deverão permanecer integralmente livres de qualquer edificação ou estrutura permanente, ressalvada a manutenção, reforma ou substituição da grade perimetral já existente, desde que preservadas sua função de proteção e o ordenamento do espaço, sendo admitida apenas a colocação de mesas, cadeiras e mobiliário desmontável ao ar livre, de forma complementar à atividade principal, sem obstrução da circulação, comprometimento da permeabilidade ou descaracterização do espaço paisagístico da Orla.

**11.3.** A concessão será formalizada mediante contrato administrativo, denominado Termo de Concessão de Uso, celebrado entre o Município de Porto Nacional e a pessoa jurídica vencedora do certame, pelo prazo de até 20 (vinte) anos, prorrogável uma única vez, por período adicional a ser definido pela Administração, desde que demonstrados o interesse público, a conveniência administrativa e o cumprimento das obrigações contratuais. A contrapartida financeira mensal corresponderá à outorga mínima de 1 (uma) Unidade Fiscal Municipal – UFM por metro quadrado, conforme parâmetros fixados no Decreto nº 1.355/25 da Lei Municipal nº 2.726/2025.

**11.4.** O uso da área será vinculado exclusivamente à finalidade aprovada no processo licitatório, sendo vedada a alteração de uso, sublocação, cessão ou transferência da concessão a terceiros, salvo mediante autorização prévia e expressa da Administração Pública Municipal, observada a legislação vigente.

## **12 – DA MODALIDADE**

**12.1.** A presente contratação será realizada mediante Concorrência Pública, preferencialmente na forma eletrônica, nos termos do art. 28, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, combinado com o art. 203 da Lei Orgânica do Município de Porto Nacional, a Lei Municipal nº 2.726/2025 e o Decreto Municipal nº 1.355/25.



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional

**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

12.2. A adoção da Concorrência Pública justifica-se em razão da natureza jurídica da outorga, que consiste na concessão de uso onerosa de bem público, modalidade que exige: seleção da proposta globalmente mais vantajosa mediante processo amplo, competitivo e formal; participação de licitantes que atendam a requisitos específicos de capacidade técnica, operacional e econômica; julgamento pautado em critérios que vão além do preço, envolvendo qualidade do projeto, experiência, viabilidade do empreendimento e adequação urbanística; e transparência reforçada, compatível com o regime de delegação de uso de área pública para exploração comercial.

**12.2.1.** Tais características enquadram-se perfeitamente na hipótese legal prevista para a Concorrência, que é a modalidade adequada para contratações de maior vulto, maior impacto socioeconômico e necessidade de avaliação qualitativa, conforme a Lei nº 14.133/2021.

12.3. A adoção preferencial da forma eletrônica justifica-se por representar a solução mais aderente aos princípios da competitividade, eficiência, rastreabilidade, publicidade e transparência, sem prejuízo da adequada análise técnica das propostas. Os elementos relevantes do objeto - projeto arquitetônico preliminar, proposta de reforma, plano de negócios simplificado, demonstração de viabilidade técnica, operacional e financeira e proposta econômica - podem ser regularmente apresentados e examinados por meio eletrônico, inclusive com a realização de diligências, pedidos de esclarecimento, requisição de arquivos em padrão técnico definido no edital e atuação de banca avaliadora quando necessária. A forma presencial somente será admitida, em caráter excepcional, mediante justificativa prévia e expressa da autoridade competente, com demonstração concreta de inviabilidade técnica ou de desvantagem da forma eletrônica para o caso concreto, observadas as formalidades legais pertinentes.

12.4. Serão utilizados critérios objetivos de pontuação para avaliação das propostas, observando-se a ponderação de 60% (sessenta por cento) para a proposta técnica e 40% (quarenta por cento) para a proposta econômica, com apresentação das propostas em modo fechado e sem etapa de lances, conforme matriz definida no Decreto nº 1.355/25 e detalhada no edital. Na forma eletrônica, a proposta econômica será lançada em campo próprio do sistema; se, excepcionalmente, houver sessão presencial motivada, a proposta será apresentada em envelope próprio e sigiloso.

### **13 – ALINHAMENTO ESTRATÉGICO**

**13.1.** A concessão de uso onerosa da área pública localizada na Orla de Porto Nacional está estrategicamente alinhada aos instrumentos de planejamento e às diretrizes de desenvolvimento urbano, econômico e social do Município.

**13.2.** A proposta está em conformidade com os objetivos estabelecidos no Plano Diretor Municipal, que incentiva a ocupação ordenada do território, a revitalização de áreas públicas e a promoção de atividades econômicas em zonas com vocação turística e comercial.

**13.3.** A iniciativa também se coaduna com as metas do Plano Plurianual (PPA), da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e da Lei Orçamentária Anual (LOA), que preveem ações voltadas à geração de emprego e renda, ao fomento ao empreendedorismo local e à valorização de espaços públicos para uso coletivo, inclusivo e sustentável.

**13.4.** A concessão contribuirá diretamente para o fortalecimento do setor gastronômico e da economia criativa associada, ampliando a oferta de equipamentos urbanos qualificados, promovendo a dinamização turística da Orla e reforçando a arrecadação pública por meio da remuneração periódica do uso do bem concedido.

**13.5.** Com isso, a medida atende à política municipal de modernização da gestão patrimonial e à diretriz de indução ao desenvolvimento territorial equilibrado e sustentável, conforme previsto nas legislações federal e municipal pertinentes.

### **14 – GARANTIAS EXIGIDAS**



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional  
**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

**14.1.** A presente concessão impõe à concessionária a obrigação de garantir a qualidade, segurança, durabilidade e funcionalidade da estrutura implantada, mediante garantia mínima de 5 (cinco) anos sobre a edificação e suas instalações, contados a partir da data de emissão do Termo de Recebimento Definitivo da obra, a ser lavrado após vistoria técnica realizada pela Administração Municipal.

**14.2.** A garantia abrangerá todos os componentes construtivos da edificação, incluindo fundações, estrutura, cobertura, instalações hidráulicas e elétricas, revestimentos, esquadrias e demais sistemas fixos, devendo ser observadas as normas técnicas da ABNT aplicáveis ao uso comercial e público, especialmente: NBR 9050 – Acessibilidade; NBR 9077 – Saídas de emergência; NBR 5410 – Instalações elétricas de baixa tensão; NBR 5626 – Instalações prediais de água; NBR 15526 – Instalações de gás combustível; além das exigências constantes do Código de Obras e Posturas do Município.

**14.3.** Além da estrutura física, o serviço ofertado à população deverá atender integralmente às normas de qualidade e segurança alimentar, observando as Resoluções RDC nº 216/2004 e nº 275/2002 da ANVISA, bem como os regulamentos sanitários e ambientais expedidos pelos órgãos competentes.

**14.4.** O proponente deverá observar os dispostos da Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), sendo vedado colocar no mercado de consumo qualquer serviço ou produto em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na ausência destas, pelas normas da ABNT ou outra entidade credenciada pelo CONMETRO.

**14.5.** Durante o período de garantia, a concessionária será integralmente responsável pela correção de vícios ocultos, falhas construtivas, degradação precoce dos materiais e quaisquer defeitos que comprometam a segurança, funcionalidade, estética ou acessibilidade do empreendimento, devendo realizar, às suas expensas, os reparos ou substituições determinados pela fiscalização, dentro do prazo fixado pela Administração.

**14.6.** A garantia se estenderá à manutenção contínua do espaço concedido, abrangendo a limpeza, conservação, paisagismo, gestão de resíduos sólidos e manutenção do entorno imediato, em raio mínimo de 10 (dez) metros da área ocupada, conforme previsto no edital e no termo de concessão.

**14.7.** A fiscalização das condições garantidas será exercida, conjunta ou separadamente, pela Secretaria Municipal da Fazenda e Desenvolvimento Econômico, com apoio dos órgãos técnicos competentes, especialmente da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Desenvolvimento Urbano e Habitação, por meio do Departamento de Obras e Postura, sem prejuízo da atuação da Vigilância Sanitária e dos órgãos ambientais nos limites de suas competências.

**14.8.** A Secretaria Municipal da Fazenda e Desenvolvimento Econômico poderá, caso necessário, solicitar a apresentação de garantia contratual adicional, na forma da Lei Federal nº 14.133/2021, para resguardar o cumprimento das obrigações durante a execução da concessão e ao longo da vigência contratual.

## **15 – DA EXCLUSIVIDADE DO USO DO IMÓVEL**

**15.1.** A concessão de uso onerosa da área pública objeto deste Termo de Referência será outorgada de forma exclusiva à pessoa jurídica vencedora do certame, não sendo permitida a ocupação compartilhada, o fracionamento do espaço ou a cessão de áreas a terceiros, a qualquer título, salvo mediante prévia e expressa autorização da Administração Pública.

**15.2.** A exclusividade conferida ao concessionário destina-se ao pleno exercício da atividade econômica autorizada, dentro dos limites e condições estabelecidos no edital, no termo de concessão e na legislação aplicável, sendo vedada a destinação diversa daquela originalmente aprovada.

**15.3.** É proibida a sublocação, cessão, transferência, arrendamento, comodato, parceria ou qualquer outro instrumento que implique no repasse, parcial ou integral, da posse ou uso do imóvel a terceiros, sem o devido procedimento formal e autorização expressa do Município de Porto Nacional, sob pena de rescisão contratual e aplicação das sanções previstas no Decreto nº 1.355/25 e na legislação vigente.

**15.4.** O concessionário assumirá responsabilidade integral sobre o uso exclusivo do espaço, devendo zelar pela regularidade da ocupação, adequação da finalidade, controle de acesso, gestão da atividade explorada



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional

**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

e conservação da área, mantendo-a em condições seguras, limpas, acessíveis e compatíveis com a ambiência urbanística da Orla. A exclusividade, entretanto, não afasta o poder fiscalizatório dos órgãos municipais competentes, que poderão acessar o imóvel a qualquer tempo para fins de inspeção e controle.

**15.5.** A exclusividade não confere ao concessionário qualquer direito real sobre o imóvel público, tampouco prerrogativa de permanência após o término do prazo de concessão, rescisão contratual ou revogação do ato concessivo, devendo o espaço ser restituído ao Município em perfeito estado de conservação e livre de benfeitorias indenizáveis, salvo disposição contratual expressa em sentido diverso.

**16 – DAS NORMAS SANITÁRIAS E PADRONIZAÇÃO EM RELAÇÃO AO COMÉRCIO DE ALIMENTOS**

**16.1.** O concessionário deverá observar, rigorosamente, todas as normas sanitárias, de higiene, segurança alimentar e boas práticas de manipulação, produção e comercialização de alimentos, conforme estabelecido pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA), especialmente as Resoluções RDC nº 216/2004 e RDC nº 275/2002, pela Vigilância Sanitária Municipal, pelo Código Sanitário Estadual e demais legislações correlatas.

**16.2.** A estrutura física e operacional deverá estar devidamente adequada aos padrões sanitários exigidos para estabelecimentos de preparação e venda de alimentos, devendo conter, no mínimo: a) ambientes apropriados, com ventilação e iluminação adequadas; b) instalações hidráulicas e elétricas em conformidade com as normas técnicas; c) sistema de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário regular; d) equipamentos e utensílios em condições de higiene e conservação; e) controle de pragas e vetores; f) lavabos e pias de higienização com acesso fácil a manipuladores; g) armazenamento e destinação de resíduos sólidos conforme o Plano de Gerenciamento aprovado.

**16.3.** É vedado o exercício de atividades alimentícias que possam representar risco à saúde pública ou que estejam em desacordo com as boas práticas sanitárias. A comercialização de alimentos dependerá de licenciamento prévio junto aos órgãos competentes, com apresentação obrigatória de: Alvará Sanitário; Licença de Funcionamento; Certificado de Responsável Técnico, quando exigido; Alvará do Corpo de Bombeiro; Autorização ambiental e urbanística, se aplicável.

**16.4.** O concessionário será integralmente responsável pela qualidade dos alimentos ofertados, sendo vedado o uso de produtos vencidos, mal acondicionados, fora das especificações legais ou sem origem conhecida. O descumprimento das normas acarretará responsabilização civil, administrativa e criminal, sem prejuízo da rescisão contratual.

**16.5.** Os serviços e produtos ofertados deverão atender aos padrões de qualidade estabelecidos por normas técnicas e pela legislação consumerista, especialmente o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990), em seu art. 39, inciso VIII, que proíbe a comercialização de produtos ou serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais de controle e fiscalização.

**17 – DO CONTROLE DE QUALIDADE E CAPACITAÇÃO DO PESSOAL**

**17.1.** O concessionário será integralmente responsável pela adoção de mecanismos efetivos de controle de qualidade dos produtos e serviços ofertados no espaço concedido, garantindo conformidade com os padrões técnicos, sanitários, ambientais e estéticos estabelecidos neste Termo de Referência, no Decreto nº 1.355/25 e na legislação vigente.

**17.2.** A prestação dos serviços deverá observar os princípios da eficiência, segurança alimentar, boas práticas de fabricação e manipulação, com especial atenção à experiência do consumidor, à limpeza do ambiente, à apresentação dos alimentos e ao atendimento humanizado e acessível.

**17.3.** A empresa concessionária deverá implementar programa permanente de capacitação de pessoal, com treinamentos específicos em: Boas práticas de higiene e manipulação de alimentos (conforme RDC nº 275/2002 – ANVISA); Atendimento ao público, com ênfase em acessibilidade e inclusão; Normas



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional

## SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

sanitárias, ambientais e de segurança no trabalho; Noções básicas de primeiros socorros e combate a incêndios, quando aplicável.

**17.4.** A comprovação da capacitação da equipe deverá ser mantida atualizada e disponível para apresentação sempre que solicitado pela fiscalização ou pelos órgãos de controle. A inobservância dessas exigências poderá ensejar aplicação de sanções administrativas, inclusive rescisão contratual.

## 18 – DAS CONDIÇÕES DE USO DAS INSTALAÇÕES

**18.1.** O uso da área pública concedida deverá observar, com exclusividade, a finalidade prevista no processo licitatório, restrita à instalação e operação de restaurante ou atividade comercial afim, sendo vedada qualquer alteração de uso ou finalidade sem prévia e expressa autorização da Administração Pública Municipal.

**18.2.** A edificação autorizada limitar-se-á a até 70% (setenta por cento) da área total da concessão — equivalente a 852,24 m<sup>2</sup> — devendo ser integralmente respeitados os recuos obrigatórios, a faixa de passeio público, os parâmetros de permeabilidade do solo, acessibilidade e as diretrizes constantes do Plano Diretor Municipal, do Decreto nº 1.355/25 da Lei Municipal nº 2.726/2025 e demais normativos urbanísticos e ambientais aplicáveis.

**18.3.** O percentual remanescente da área — correspondente a 30% (trinta por cento), ou 365,25 m<sup>2</sup> — deverá obrigatoriamente permanecer livre de qualquer tipo de edificação, cobertura ou estrutura fixa ou provisória, ressalvada a manutenção, reforma ou substituição da grade perimetral já existente, desde que preservadas sua função de proteção e o ordenamento do espaço. Essa área deverá ser destinada exclusivamente ao uso aberto e complementar do estabelecimento, admitindo-se apenas a colocação de mesas, cadeiras, guarda-sóis e mobiliário leve, removível e desmontável, desde que não comprometa a circulação de pedestres, a permeabilidade do solo ou a paisagem urbana.

**18.4.** Fica a cargo da concessionária a faculdade de, mediante aprovação prévia e expressa da Administração Pública, optar por realizar reforma e adaptação das instalações físicas eventualmente existentes na área concedida, ou ainda proceder à sua demolição, com posterior edificação de nova estrutura, desde que observados todos os parâmetros legais, técnicos, urbanísticos, sanitários e ambientais vigentes, especialmente quanto à harmonia estética com a Orla, acessibilidade universal e segurança da coletividade.

**18.5.** A manutenção, conservação, limpeza, iluminação, segurança e funcionamento pleno das instalações concedidas — inclusive em um raio mínimo de 10 (dez) metros ao redor do ponto de ocupação — serão de responsabilidade exclusiva da concessionária, devendo o espaço permanecer permanentemente em condições adequadas de higiene, salubridade, segurança, acessibilidade e estética.

**18.6.** É vedada a ampliação indevida da área edificada, a execução de obras ou adaptações sem prévia autorização técnica da Secretária Municipal de Infraestrutura, Desenvolvimento Urbano e Habitação, no fluxo administrativo coordenado pela Secretaria Municipal da Fazenda e Desenvolvimento Econômico, bem como a implantação de estruturas que contrariem os princípios da mobilidade urbana, da ocupação ordenada do espaço público ou da proteção ambiental.

**18.7.** Qualquer uso indevido da área, bem como a inobservância das condições ora estabelecidas, sujeitará o concessionário às sanções administrativas cabíveis, inclusive à cassação da concessão, sem prejuízo das responsabilidades cíveis, penais e ambientais decorrentes. A fiscalização permanente da Administração Municipal garantirá o cumprimento dessas condições, podendo adotar medidas corretivas imediatas quando constatadas irregularidades.

## 19 – DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

**19.1.** A fiscalização e o acompanhamento da execução da concessão de uso onerosa serão exercidos por servidor(es) formalmente designado(s) pela Administração Pública Municipal, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, atuando como fiscal(is) do contrato, sob coordenação da Secretaria Municipal



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional

**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

da Fazenda e Desenvolvimento Econômico, como unidade gestora, com apoio técnico da Secretária Municipal de Infraestrutura, Desenvolvimento Urbano e Habitação, por meio do Departamento de Obras e Postura, e dos demais órgãos competentes.

**19.2.** A fiscalização verificará o cumprimento integral das condições estabelecidas no edital, no termo de concessão, no projeto aprovado e na legislação aplicável, observando especialmente:

I – a destinação correta da área concedida, conforme finalidade aprovada;

II – o cumprimento dos padrões urbanísticos, arquitetônicos e ambientais definidos pela Administração;

III – a regularidade documental, incluindo licenças, alvarás e autorizações;

IV – a manutenção da área livre obrigatória e do entorno imediato;

V – o cumprimento das obrigações financeiras, em especial a pontualidade no pagamento da outorga mensal;

VI – a execução adequada das obras e intervenções previamente autorizadas.

**19.3.** Caberá ao fiscal do contrato lavrar registros periódicos das inspeções realizadas, relatando desconformidades e adotando as medidas administrativas cabíveis, inclusive emissão de notificações e recomendações. Constatada irregularidade grave, deverá comunicar imediatamente a autoridade competente para adoção das providências legais e contratuais pertinentes.

19.4. A fiscalização contará com apoio técnico de outros setores da Administração Municipal, em especial da Secretária Municipal de Infraestrutura, Desenvolvimento Urbano e Habitação, por meio do Departamento de Obras e Postura, além dos órgãos ambientais, sanitários e de postura, cada qual dentro de suas atribuições legais e regulamentares.

19.5. O acompanhamento das condições de higiene, segurança sanitária e qualidade dos alimentos será exercido pela Vigilância Sanitária Municipal, de forma articulada com a fiscalização contratual, sem prejuízo das atribuições fiscalizatórias dos demais órgãos competentes.

**19.6.** A fiscalização será realizada de forma sistemática, contínua e poderá ocorrer com ou sem aviso prévio, assegurando-se ao Município o livre acesso à área concedida, às instalações, documentos e informações relacionadas à execução da concessão.

**19.7.** A concessionária deverá garantir pleno acesso dos fiscais ao local e fornecer, sempre que solicitado, documentos, comprovantes e informações necessários ao exercício das atividades fiscalizatórias.

**19.8.** A fiscalização exercida pela Administração não exime a concessionária de suas responsabilidades legais, contratuais, tributárias, civis e ambientais, nem gera corresponsabilidade do Município por eventuais irregularidades praticadas, sendo a concessionária integralmente responsável pelos danos que causar ao patrimônio público, ao meio ambiente ou a terceiros.

**19.9.** O descumprimento de quaisquer obrigações técnicas, contratuais ou legais apuradas pela fiscalização poderá ensejar a aplicação das penalidades previstas no edital, no contrato, no Decreto nº 1.355/25 e na legislação vigente, incluindo advertência, multa e cassação da concessão.

## **20 – DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

**20.1.** A presente concessão de uso onerosa estabelece obrigações recíprocas entre a Administração Pública Municipal e a pessoa jurídica concessionária, devendo ambas atuar em estrita observância aos princípios da legalidade, eficiência, moralidade, razoabilidade, publicidade, sustentabilidade e supremacia do interesse público.

20.2. Compete à concessionária, durante toda a vigência da concessão:

I – Executar integralmente a implantação do empreendimento na área concedida, de acordo com o projeto aprovado, observando os parâmetros urbanísticos, ambientais, sanitários, de acessibilidade e de segurança aplicáveis;

II – Realizar, por sua conta e risco, todas as obras necessárias ao funcionamento da atividade comercial, incluindo reforma da estrutura existente ou demolição com nova edificação, desde que previamente autorizadas e licenciadas pelo Município;



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional

**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

- III – Obter, antes do início das atividades, e manter atualizadas todas as licenças, autorizações e alvarás exigidos pelos órgãos competentes (ambientais, sanitários, urbanísticos, tributários e de funcionamento);
- IV – Arcar integralmente com todas as despesas decorrentes da ocupação e exploração do espaço, incluindo custos de construção, reformas, manutenções, demolições autorizadas, água, energia elétrica, iluminação, tributos, taxas, seguros, coleta e destinação de resíduos, além da manutenção e limpeza do entorno em um raio mínimo de 10 (dez) metros;
- V – Observar rigorosamente as normas sanitárias, ambientais, urbanísticas, de segurança alimentar, de defesa do consumidor e de acessibilidade, em especial o art. 39, inciso VIII, da Lei nº 8.078/1990;
- VI – Manter o imóvel em perfeito estado de conservação, limpeza, funcionalidade, estética e segurança, preservando a ambiência da Orla e garantindo a acessibilidade universal;
- VII – Assegurar capacitação contínua da equipe e adoção de boas práticas operacionais; VIII – Manter a destinação da área exclusivamente conforme autorizada, sendo vedada qualquer alteração de uso, sublocação, cessão, parceria, transferência ou compartilhamento da concessão, sem autorização formal do Município;
- IX – Iniciar as obras em até 3 (três) meses da assinatura do Termo de Concessão, prazo prorrogável uma única vez por igual período, exclusivamente quando necessário à tramitação e aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes;
- X – Concluir as obras e iniciar as atividades comerciais em até 12 (doze) meses da assinatura do Termo de Concessão, admitida prorrogação por até 6 (seis) meses, mediante justificativa plausível e aprovação formal do Município;
- XI – Na hipótese de realização de apresentações artísticas ou musicais com som ao vivo, implantar e manter fechamento ou tratamento acústico adequado, observando integralmente a legislação aplicável sobre poluição sonora, horários de funcionamento e proteção ao sossego público;
- XII – Abster-se de promover atividades, apresentações ou eventos incompatíveis com o ambiente familiar e cultural da área concedida, capazes de degradar a imagem do espaço ou do Município;
- XIII – Comunicar previamente ao Município qualquer alteração do quadro societário, cuja eficácia para fins da concessão dependerá de expressa anuência administrativa;
- XIV – Apresentar relatórios, documentos, comprovantes de regularidade e demais informações sempre que solicitado pela Administração Pública;
- XV – Permitir amplo acesso dos fiscais municipais ao local;
- XVI – Responder civil, administrativa e ambientalmente por danos causados ao patrimônio público, ao meio ambiente ou a terceiros, ainda que decorrentes de omissão ou negligência.

**20.3. Compete à Administração Pública Municipal:**

- I – Assegurar o uso pacífico da área concedida;
- II – Analisar e deliberar, em prazo razoável, sobre os projetos arquitetônicos, pedidos de reforma, construção, licenciamento e demais requerimentos apresentados pela concessionária;
- III – Exercer, por meio dos órgãos competentes, a fiscalização da execução contratual;
- IV – Garantir à concessionária o pleno exercício do contraditório e da ampla defesa em processos de apuração de infrações ou aplicação de sanções;
- V – Aplicar advertências, penalidades e sanções nos casos de descumprimento contratual, conforme previsto na legislação, no contrato e no Decreto nº 1.355/25;
- VI – Promover revisões contratuais, quando cabíveis, assegurando o equilíbrio econômico-financeiro e a aderência ao interesse público;
- VII – Resguardar a legalidade, transparência e publicidade de todos os atos administrativos relacionados à concessão, garantindo segurança jurídica ao processo.

**20.4.** O descumprimento das obrigações previstas neste tópico poderá ensejar a aplicação das penalidades previstas no edital, no contrato, na Lei Municipal nº 2.726/2025 e no Decreto nº 1.355/25, inclusive cassação da concessão, sem prejuízo da responsabilidade civil, administrativa ou penal da parte infratora.



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional  
**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

---

## **21 – DOS DIREITOS DAS PARTES**

**21.1.** O contrato de concessão de uso onerosa da área pública conferirá às partes contratantes – o Município de Porto Nacional e a pessoa jurídica concessionária – direitos recíprocos, assegurados com base nos princípios da legalidade, equilíbrio contratual, continuidade do serviço, transparência e supremacia do interesse público.

**21.2.** Constituem direitos da concessionária:

- I – Usufruir do espaço público concedido, com exclusividade, pelo prazo contratualmente estabelecido;
- II – Implantar a estrutura física e explorar a atividade comercial aprovada;
- III – Propor à Administração ajustes de projeto, prorrogações de prazo ou reequilíbrio econômico-financeiro;
- IV – Requerer análise e aprovação de projetos de reforma ou nova construção;
- V – Ter acesso a informações, decisões e manifestações da Administração Pública relacionadas ao contrato, inclusive com direito à ampla defesa e ao contraditório;
- VI – Receber tratamento isonômico, impessoal e transparente por parte da Administração.

**21.3.** Constituem direitos do Município de Porto Nacional:

- I – Exigir da concessionária o estrito cumprimento das obrigações contratuais, legais e regulamentares;
- II – Acompanhar, fiscalizar e avaliar, a qualquer tempo, a execução do contrato;
- III – Reprovar projetos, planos ou alterações que não atendam aos requisitos legais;
- IV – Aplicar as penalidades previstas em lei, no edital ou no contrato;
- V – Retomar o imóvel concedido, nos termos legais, em caso de rescisão contratual, inadimplemento grave, descumprimento reiterado das obrigações ou necessidade pública superveniente devidamente motivada;
- VI – Promover revisões e atualizações contratuais.

**21.4.** Os direitos aqui estabelecidos não afastam outros previstos em normas legais, regulamentos ou no próprio instrumento contratual, devendo ser interpretados de forma harmônica com o interesse público, a boa-fé objetiva e o princípio da cooperação entre as partes.

## **22 – DAS PROIBIÇÕES**

**22.1.** Durante toda a vigência do contrato de concessão de uso onerosa da área pública, é expressamente vedado à concessionária praticar quaisquer atos que contrariem as disposições legais, regulamentares ou contratuais, bem como os princípios da administração pública, da sustentabilidade e do uso racional do patrimônio público.

**22.2.** São expressamente proibidas à concessionária as seguintes condutas:

- I – Utilizar a área para finalidade diversa daquela expressamente autorizada;
- II – Realizar sublocações, cessões, transferências ou alterações societárias com repercussão sobre a concessão sem autorização prévia e expressa do Município;
- III – Edificar, reformar, demolir ou modificar as estruturas sem a devida aprovação e licenças;
- IV – Comprometer a integridade, acessibilidade, permeabilidade ou a estética do espaço urbano;
- V – Realizar intervenções que obstruam o passeio público;
- VI – Instalar equipamentos sonoros, painéis publicitários ou promover apresentações artísticas e musicais sem autorização expressa e sem o devido tratamento acústico, quando exigível;
- VII – Utilizar a área para fins residenciais, religiosos, partidários ou ilícitos;
- VIII – Comercializar produtos não autorizados ou em desacordo com a vigilância sanitária e o CDC;
- IX – Deteriorar, degradar ou permitir o uso inadequado da área;
- X – Desrespeitar as normas de acessibilidade, higiene, segurança alimentar, urbanismo e proteção ambiental;



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional

**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

XI – Promover eventos que causem perturbação ao sossego público, degradem a imagem do espaço ou contrariem a ambiência familiar e cultural da Orla;

XII – Acumular, em desacordo com a legislação municipal, mais de uma concessão ou permissão de uso de área pública para fins comerciais, salvo hipótese legalmente justificada e formalmente autorizada.

**22.3.** O descumprimento de qualquer das vedações acima sujeitará a concessionária às penalidades contratuais e legais cabíveis, incluindo advertência, multa pecuniária e cassação da concessão, sem prejuízo da responsabilização civil, administrativa e, quando cabível, penal, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

**23 – DA AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS E VALOR MÍNIMO DA REMUNERAÇÃO PELA CONCESSÃO DE USO**

23.1. A avaliação das propostas apresentadas no certame observará critérios técnicos e econômicos, conforme matriz de pontuação definida no edital e nos arts. 30 a 33 do Decreto nº 1.355/25 da Lei Municipal nº 2.726/2025, em consonância com os princípios da isonomia, competitividade, motivação e vantajosidade previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

**23.2.** A pontuação final será obtida mediante ponderação entre a nota técnica (60%) e a nota econômica (40%), conforme metodologia estabelecida no edital da Concorrência Pública e fórmula prevista no art. 33 do Decreto nº 1.355/25.

23.3. A proposta técnica deverá conter, no mínimo:

- Descrição detalhada da atividade a ser desenvolvida, compatível com a finalidade definida pelo Município (restaurante e atividades afins);
- Projeto arquitetônico preliminar ou proposta de reforma, com plantas e memoriais descritivos conforme a legislação urbanística vigente;
- Plano de negócios simplificado, com análise de viabilidade técnica, operacional e financeira;
- Plano de gestão de resíduos sólidos e práticas sustentáveis e acessíveis;
- Cronograma físico-financeiro da obra e instalação da estrutura;
- se houver previsão de apresentações artísticas ou musicais, detalhamento das medidas de isolamento ou tratamento acústico e de controle de ruído.

**23.4.** A avaliação técnica obedecerá à matriz de pontuação prevista no Decreto nº 1.355/25, distribuída da seguinte forma:

- Experiência comprovada no ramo de atividade: até 4 (quatro) pontos;
- Capacitação técnica ou curso correlato: até 2 (dois) pontos;
- Qualidade, consistência e viabilidade do plano de negócios: até 4 (quatro) pontos.

23.5. A proposta econômica deverá ser apresentada em campo próprio da plataforma eletrônica indicada no edital, com preservação do sigilo até a sessão pública de abertura, ou, excepcionalmente, em envelope próprio e lacrado se houver sessão presencial devidamente motivada, contendo o valor mensal ofertado a título de outorga pela concessão de uso, observando o valor mínimo fixado pela Administração Pública e a adoção do modo de disputa fechado, sem etapa de lances.

**23.6.** O valor mínimo mensal da outorga está fixado em 1 (uma) Unidade Fiscal Municipal – UFM por metro quadrado concedido, totalizando 1.217,49 UFM/mês, conforme disposto no art. 26, parágrafo único, do Decreto nº 1.355/25 da Lei Municipal nº 2.726/2025. O referido valor encontra respaldo técnico no Laudo de Avaliação de Área Pública para Fins de Concessão de Uso Onerosa, elaborado em 07 de janeiro de 2026 e juntado aos autos do Processo Administrativo nº 2025003626, o qual adotou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com as diretrizes da NBR 14.653 (ABNT), e concluiu que o valor de 1 UFM/m<sup>2</sup> é compatível com o valor de mercado para o caso concreto, considerados:

- a extensão total da área (1.217,49 m<sup>2</sup>), que eleva proporcionalmente o encargo mensal agregado;
- a proporção de 30% de área livre obrigatória sem geração de receita operacional direta;



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional

**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

(iii) o ônus integral de implantação, manutenção e licenciamento a cargo do concessionário;  
(iv) o histórico de baixa atratividade e período prolongado de vacância verificado nos anos anteriores;  
(v) a restrição de acessibilidade viária no período noturno decorrente do exercício do poder de polícia municipal; e

(vi) os atributos locais valorizadores — posicionamento às margens do Lago, histórico de ocupação comercial reconhecida e infraestrutura urbana consolidada — que impedem o posicionamento abaixo do piso da faixa de mercado apurada (1 a 5 UFM/m<sup>2</sup>). O Laudo declarou expressamente a compatibilidade do valor de referência com o art. 206 da Lei Orgânica Municipal e com o art. 92 da Lei nº 14.133/2021.

23.7. O pagamento da outorga será realizado mensalmente por meio de Documento de Arrecadação Municipal (DAM), sendo concedido ao concessionário período de carência de 6 (seis) meses, contado a partir do efetivo início das atividades comerciais no espaço concedido, conforme art. 27 do Decreto nº 1.355/25.

**23.8.** Os valores devidos serão atualizados automaticamente pela variação da Unidade Fiscal Municipal (UFM), nos termos do art. 29 do Decreto nº 1.355/25 e do art. 206, §1º, da Lei Orgânica do Município.

23.9. Havendo empate entre duas ou mais notas finais, o edital deverá compatibilizar, de forma expressa e motivada, os critérios de desempate previstos nas normas gerais da Lei nº 14.133/2021 com os critérios específicos do art. 34 do Decreto nº 1.355/25. Observada a hierarquia normativa e a natureza jurídica do licitante, poderão ser aplicados, sucessivamente, a maior nota técnica, a residência comprovada no Município por período superior a 2 (dois) anos do titular ou sócio-administrador indicado pela pessoa jurídica, o enquadramento como Microempreendedor Individual - MEI, quando cabível, e, persistindo o empate, sorteio público em ato oficial, com lavratura de ata.

**23.9.** As propostas econômicas consideradas inexequíveis poderão ser desclassificadas mediante decisão fundamentada, observadas as disposições do edital.

## **24 – DAS ESPECIFICAÇÕES E DO QUANTITATIVO**

**24.1.** A presente contratação tem por objeto a concessão de uso onerosa de uma unidade indivisível de bem público municipal, localizada na Orla de Porto Nacional, com área total de 1.217,49 m<sup>2</sup>, identificada pelas coordenadas georreferenciadas Longitude 782.425,78 m E e Latitude 8.815.465,99 m S, conforme planta topográfica e memorial descritivo constantes do Estudo Técnico Preliminar e do Documento de Formalização da Demanda (DFD).

**24.2.** A área será concedida em lote único, sendo vedado qualquer fracionamento, compartilhamento, cessão ou divisão da área entre mais de um concessionário, em razão da natureza jurídica, técnica e operacional da concessão, bem como da necessidade de garantir a uniformidade arquitetônica, a eficiência da exploração econômica e o controle efetivo do uso público.

24.3. Do total da área concedida:

I – Até 70% (setenta por cento) da área total, correspondente a 852,24 m<sup>2</sup>, poderá ser edificada para fins de instalação de estrutura comercial fixa, observados os parâmetros urbanísticos, ambientais e de acessibilidade definidos pela Administração Municipal;

II – Os 30% (trinta por cento) restantes, equivalentes a 365,25 m<sup>2</sup>, deverão obrigatoriamente permanecer como área livre de edificação ou cobertura permanente, sendo admitido exclusivamente o uso para paisagismo, circulação e colocação de mobiliário desmontável, ressalvada a manutenção, reforma ou substituição da grade perimetral já existente, preservada sua função de proteção e ordenamento do espaço;

III – É vedada qualquer intervenção permanente ou provisória que descaracterize a destinação pública, estética e funcional da área, salvo prévia e expressa autorização da Administração Municipal.

**24.4.** O quantitativo da concessão corresponde, portanto, a 1 (uma) unidade territorial pública, com metragem total definida, cuja ocupação, exploração, manutenção e conservação serão de responsabilidade integral da concessionária vencedora, nos termos do contrato, do edital e do Decreto nº 1.355/25.



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional  
**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

---

## **25 – MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO DA CONCESSÃO**

---

**25.1.** A gestão do contrato de concessão será conduzida pela Secretaria Municipal da Fazenda e Desenvolvimento Econômico, na qualidade de unidade gestora responsável pela coordenação geral da execução contratual, pelo acompanhamento administrativo e pela articulação da fiscalização, com apoio técnico da Secretária Municipal de Infraestrutura, Desenvolvimento Urbano e Habitação, por meio do Departamento de Obras e Postura, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021 e das disposições do Decreto nº 1.355/25 da Lei Municipal nº 2.726/2025.

**25.2.** Por ato formal da autoridade competente, serão designados fiscal de contrato titular e, quando necessário, fiscal substituto e equipe de apoio técnico, com atribuições definidas em conformidade com o regulamento municipal que disciplina a fiscalização e a gestão contratual no âmbito da Administração Pública de Porto Nacional.

**25.3.** Compete ao fiscal do contrato, entre outras atribuições:

- a) Acompanhar e verificar o cumprimento das obrigações assumidas pela concessionária;
- b) Registrar em relatórios circunstanciados quaisquer irregularidades constatadas;
- c) Emitir notificações, recomendações e relatórios técnicos;
- d) Monitorar os prazos de execução, o cronograma de implantação, o padrão de qualidade dos serviços prestados;
- e) Atestar o início da operação e o cumprimento das metas contratuais.

**25.4.** O acompanhamento da execução contratual observará os princípios da transparência, eficiência, economicidade e responsabilidade na gestão do bem público, sendo facultado ao Município instaurar procedimento administrativo específico sempre que houver indícios de descumprimento contratual.

**25.5.** A Secretaria Municipal da Fazenda e Desenvolvimento Econômico deverá manter registro sistematizado e atualizado de todas as etapas da execução contratual, incluindo relatórios de fiscalização, comunicações com a concessionária, pareceres técnicos e manifestações jurídicas, compondo o Dossiê de Gestão Contratual, conforme exigido pelos órgãos de controle interno e externo.

---

## **26 – DO CONTRATO DE CONCESSÃO, REFORMA, CONSTRUÇÃO E USO**

---

**26.1.** A formalização da concessão de uso onerosa da área pública objeto deste Termo de Referência dar-se-á mediante assinatura de contrato administrativo, denominado Termo de Concessão de Uso, contendo cláusulas específicas sobre prazos, obrigações, direitos, penalidades e condições de extinção, em conformidade com o edital da Concorrência Pública, a Lei Federal nº 14.133/2021, a Lei Municipal nº 2.726/2025 e o respectivo Decreto nº 1.355/25.

**26.2.** O contrato terá por objeto a transferência do uso e da posse precária e onerosa da área de 1.217,49 m<sup>2</sup> situada na Orla de Porto Nacional (local do antigo "Enseada Bar"), permitindo ao concessionário a instalação e exploração de atividade econômica restrita ao setor gastronômico (restaurantes, bares e congêneres), nos termos autorizados pela Administração.

**26.3.** É permitida a edificação de até 70% da área total concedida (852,24 m<sup>2</sup>), observados recuos, faixa de passeio e parâmetros do Plano Diretor. Os 30% remanescentes (365,25 m<sup>2</sup>) deverão permanecer livres de construções permanentes, admitindo-se apenas circulação, paisagismo e mobiliário desmontável ao ar livre, ressalvada a manutenção da grade perimetral já existente, que poderá ser reformada ou substituída, preservada a função de proteção e ordenamento do espaço.

**26.4.** O concessionário poderá:

- I – reformar a estrutura eventualmente existente, com projeto técnico e adequações legais, estruturais, sanitárias e urbanísticas; ou
- II – demolir e construir nova edificação, mediante projeto arquitetônico compatível com a ambiência da Orla e aprovação prévia da Administração.



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional

**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

**26.5.** Qualquer intervenção somente poderá ocorrer após a aprovação formal do projeto executivo e a obtenção de todas as licenças e alvarás exigidos (urbanísticos, sanitários, ambientais e correlatos), sendo vedado iniciar obras sem tais providências.

**26.6.** O contrato de concessão terá prazo de até 20 (vinte) anos, podendo ser prorrogado uma única vez, por período adicional a ser definido pela Administração Pública, desde que haja demonstração do interesse público, da conveniência administrativa e do cumprimento integral das obrigações contratuais, tudo devidamente formalizado no processo administrativo.

**26.7.** O concessionário deverá iniciar as obras de reforma ou construção em até 3 (três) meses, contados da assinatura do Termo de Concessão, prazo prorrogável uma única vez por igual período, exclusivamente quando necessário à tramitação e aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes.

**26.8.** As obras deverão ser concluídas e as atividades comerciais iniciadas em até 12 (doze) meses, contados da assinatura do termo de concessão, prazo prorrogável por até 6 (seis) meses, mediante justificativa plausível e aprovação formal do Município.

**26.9.** O uso do espaço permanecerá vinculado exclusivamente à finalidade aprovada; é vedada a alteração de uso, cessão, subconcessão, sublocação ou transferência, total ou parcial, sem autorização expressa do Município, formalizada por termo aditivo.

**26.10.** Todos os encargos decorrentes da reforma, construção, implantação, operação, manutenção e limpeza, inclusive materiais, mão de obra, licenças, tributos, seguros, consumo de água e energia e manutenção do entorno em raio mínimo de 10 metros, serão de responsabilidade integral da concessionária, sem qualquer ônus para o Município.

## **27 – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À EXECUÇÃO DO CONTRATO**

**27.1.** A execução do contrato administrativo decorrente da presente concessão de uso onerosa de bem público reger-se-á pelas normas de direito público, observando-se, em especial, as disposições da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos). De forma supletiva e complementar, aplicar-se-ão, quando cabível, os preceitos da Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), especialmente quanto à proteção e qualidade dos serviços prestados à população.

**27.2.** O contrato observará, ainda, as disposições da Lei Municipal nº 2.726/2025 e do Decreto nº 1.355/25, da Lei Orgânica do Município de Porto Nacional, do Plano Diretor Municipal, bem como as normas urbanísticas, ambientais, sanitárias e de acessibilidade aplicáveis ao uso e ocupação do solo e à exploração de atividades comerciais no âmbito municipal.

**27.3.** A concessionária deverá cumprir todas as normas técnicas expedidas pelos órgãos reguladores e fiscalizadores competentes, em especial aquelas referentes à segurança das edificações, vigilância sanitária, gestão de resíduos sólidos, controle ambiental, mobilidade urbana, segurança do trabalho e funcionamento de estabelecimentos comerciais destinados à alimentação e lazer.

**27.4.** A inobservância de qualquer norma legal, regulamentar ou técnica aplicável à execução da concessão implicará na aplicação das sanções previstas no contrato e no Decreto nº 1.355/25, sem prejuízo das responsabilidades civis, administrativas e penais cabíveis, podendo ensejar a revogação ou rescisão da concessão, conforme disposto nos arts. 23 e 24 do Decreto nº 1.355/25.

## **28 – DA VIGÊNCIA DO CONTRATO DE CONCESSÃO**

**28.1.** A vigência do contrato administrativo decorrente da presente concessão de uso onerosa será de até 20 (vinte) anos, contados a partir da data de assinatura do Termo de Concessão, conforme previsto no art. 5º da Lei Municipal nº 2.726, de 09 de julho de 2025, e no art. 8º do Decreto nº 1.355/25.

**28.2.** O prazo de vigência poderá ser prorrogado uma única vez, por período adicional a ser definido pela Administração Pública, mediante processo administrativo regularmente instruído, que demonstre o



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional

## SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

interesse público, a conveniência administrativa e o cumprimento integral das obrigações contratuais por parte da concessionária, nos termos da Lei Municipal nº 2.726/2025 e do art. 8º do Decreto nº 1.355/25.

**28.3.** O pedido de prorrogação deverá ser formulado pela concessionária com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do término contratual, devendo ser acompanhado de manifestação técnica e jurídica da Administração, atestando a viabilidade urbanística, financeira e operacional da continuidade da exploração da área pública.

**28.4.** Findo o prazo de vigência, independentemente de prorrogação, todas as benfeitorias, edificações, adaptações ou instalações fixadas na área concedida reverterão automaticamente ao patrimônio público municipal, sem direito a indenização, retenção ou compensação, salvo disposição expressa em contrário devidamente fundamentada em interesse público, conforme art. 17 da Lei Municipal nº 2.726/2025 e art. 24 do Decreto nº 1.355/25.

## 29 – DO PRAZO DE EXECUÇÃO E PUBLICIDADE DO CONTRATO

29.1. O prazo para início das obras ou reformas será de até 3 (três) meses, contados da assinatura do Termo de Concessão, conforme art. 36 do Decreto nº 1.355/25, podendo ser prorrogado uma única vez, por igual período, exclusivamente quando necessário à tramitação e aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes, mediante justificativa formal e aprovação da Administração.

**29.2.** O prazo para conclusão das obras e início efetivo das atividades comerciais será de até 12 (doze) meses, contados da assinatura do Termo de Concessão, prorrogável por até 6 (seis) meses, mediante justificativa plausível e expressa autorização do Município, conforme art. 37 do Decreto nº 1.355/25.

29.3. A concessão de uso terá vigência de até 20 (vinte) anos, nos termos do art. 5º da Lei Municipal nº 2.726/2025 e do art. 8º do Decreto nº 1.355/25, podendo ser prorrogada uma única vez, por período adicional a ser definido pela Administração, desde que demonstrados o interesse público, a conveniência administrativa e o cumprimento integral das obrigações contratuais pela concessionária.

**29.4.** Todos os atos relativos à assinatura, execução e prorrogação do contrato deverão ser publicados no Diário Oficial do Município de Porto Nacional e divulgados no Portal da Transparência, em atendimento ao art. 37 da Constituição Federal e ao art. 174 da Lei Federal nº 14.133/2021, garantindo-se a observância do princípio da publicidade e o controle social.

**29.5.** O contrato poderá ser rescindido pela Administração Pública em caso de inadimplemento contratual, descumprimento de obrigações legais, alteração indevida da finalidade, prática de infrações administrativas graves ou desinteresse público superveniente devidamente justificado, conforme art. 23 do Decreto nº 1.355/25.

**29.6.** A rescisão motivada por culpa da concessionária implicará a reversão imediata do imóvel ao patrimônio público municipal, sem direito a indenização pelas benfeitorias realizadas, ainda que úteis ou necessárias, nos termos do art. 17 da Lei Municipal nº 2.726/2025, do art. 137, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, e do art. 475 do Código Civil.

**29.7.** Nesses casos, poderá ser aplicada multa contratual proporcional à gravidade da infração e aos prejuízos causados à Administração, sem prejuízo das demais penalidades cabíveis, inclusive o impedimento de contratar com o Município pelo prazo legal, conforme previsto no edital e no contrato de concessão.

## 30 – DA RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DO OBJETO DA CONCESSÃO

**30.1.** A concessão de uso onerosa poderá ser rescindida ou extinta nas hipóteses previstas em lei, no Decreto nº 1.355/25 e no contrato, sem prejuízo de outras causas legalmente admitidas. Configuram hipóteses de extinção ou rescisão:

I – por acordo entre as partes;

II – por descumprimento total ou parcial das cláusulas contratuais pela concessionária;



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional  
**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

III – por razões de interesse público superveniente, devidamente justificadas pela Administração; IV – por anulação do contrato, em razão de ilegalidade constatada;  
V – por falência, dissolução ou extinção da pessoa jurídica da concessionária;  
VI – por caso fortuito ou força maior;  
VII – por caducidade, caracterizada pelo descumprimento reiterado das obrigações contratuais, nos termos do art. 23, inciso III, do Decreto nº 1.355/25.

**30.2.** Nos casos de rescisão por culpa exclusiva da concessionária, não será devida qualquer indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel concedido, revertendo automaticamente ao patrimônio público municipal todos os bens, estruturas e instalações incorporadas, sem direito a retenção, compensação ou ressarcimento de qualquer natureza, conforme o Decreto nº 1.355/25.

**30.3.** Na hipótese de rescisão motivada por interesse público superveniente, devidamente justificada e formalizada pela Administração, a concessionária fará jus à indenização apenas pelas benfeitorias úteis ou necessárias, desde que previamente autorizadas e formalmente avaliadas por comissão técnica, nos termos do Decreto nº 1.355/25.

**30.4.** A restituição do imóvel concedido será obrigatória e imediata nos casos de extinção, anulação, revogação, caducidade ou rescisão do contrato, cabendo à concessionária entregar o bem desocupado, limpo e em perfeitas condições de uso e conservação, inclusive com a retirada de estruturas móveis, desmontáveis ou provisórias, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, sob pena de multa e demais sanções cabíveis.

**30.5.** O inadimplemento injustificado do dever de restituição do bem facultará à Administração o ajuizamento de medida judicial de reintegração de posse, cumulada com a aplicação de multa contratual e demais penalidades previstas na legislação, no contrato e no edital, sem prejuízo das reparações civis e administrativas correspondentes.

### **31 – DA FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO PÚBLICO E REAJUSTE**

**31.1.** A concessionária deverá recolher, mensalmente, ao Município de Porto Nacional, o valor correspondente à outorga pelo uso oneroso da área pública, a título de preço público, calculado com base na área total concedida, conforme o valor ofertado na proposta econômica vencedora do certame, respeitado o valor mínimo de 1,0 (uma) Unidade Fiscal Municipal – UFM por metro quadrado (m<sup>2</sup>), nos termos do art. 26 do Decreto nº 1.355/25 da Lei Municipal nº 2.726/2025. O valor mínimo foi aferido pelo Laudo de Avaliação de Área Pública para Fins de Concessão de Uso Onerosa, constante dos autos, que atestou sua compatibilidade com o valor de mercado nos termos do art. 206 da Lei Orgânica Municipal e do art. 92 da Lei nº 14.133/2021.

**31.2.** O pagamento do preço público será realizado mensalmente, por meio de Documento de Arrecadação Municipal (DAM), na forma e na data de vencimento definidas no edital e no contrato, abrangendo tanto a área edificada quanto os espaços abertos de uso complementar, conforme o Termo de Concessão.

**31.3.** O concessionário fará jus a um período de carência de 6 (seis) meses para o início do pagamento da outorga, contado a partir do efetivo início das atividades comerciais no espaço concedido, nos termos do art. 27 do Decreto nº 1.355/25.

**31.4.** Findo o período de carência, o valor mensal devido deverá ser pago regularmente, sob pena de aplicação das sanções previstas em contrato e na legislação aplicável, inclusive rescisão por inadimplemento reiterado.

**31.5.** O valor da outorga será atualizado automaticamente de acordo com a variação da Unidade Fiscal Municipal (UFM), publicada anualmente pelo Município de Porto Nacional, conforme o art. 29 do Decreto nº 1.355/25 e o art. 206, §1º, da Lei Orgânica Municipal.

**31.6.** Em caso de atraso no pagamento, incidirão multa, juros e correção monetária nos termos da legislação tributária municipal e do contrato de concessão, sem prejuízo da inscrição do débito em dívida ativa e da adoção das medidas administrativas cabíveis.



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional  
**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

**31.7.** O inadimplemento continuado poderá ensejar a rescisão do contrato de concessão, com a consequente reversão do imóvel ao patrimônio público municipal, sem direito a indenização pelas benfeitorias realizadas, conforme os arts. 23 e 24 do Decreto nº 1.355/25.

## **32 – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS**

**32.1.** As alterações do contrato de concessão somente poderão ocorrer nas hipóteses legalmente admitidas e deverão ser formalizadas mediante Termo Aditivo ou instrumento equivalente, devidamente motivado, instruído e aprovado pela autoridade competente, observados os limites da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Municipal nº 2.726/2025 e do Decreto nº 1.355/25.

**32.2.** As alterações poderão ocorrer:

I – Unilateralmente pela Administração Pública, quando necessárias para:

- ajustar o contrato às exigências técnicas, urbanísticas, ambientais ou de segurança;
- promover acréscimos ou supressões relacionados ao objeto da concessão;
- restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro quando alterações unilaterais implicarem aumento dos encargos da concessionária.

II – Por acordo entre as partes, quando houver:

- substituição da garantia contratual;
- adequações técnicas no projeto;
- necessidade de alterar a forma de pagamento;
- necessidade de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro em razão de fatos supervenientes imprevisíveis, nos termos do art. 124 da Lei nº 14.133/2021, respeitada a matriz de riscos pactuada.

**32.3.** Caso a necessidade de alteração decorra de falhas, erros ou omissões em projetos apresentados pela concessionária, deverão ser apuradas as responsabilidades técnicas e legais, podendo o Município exigir reparação integral dos prejuízos eventualmente causados.

**32.4.** Não se caracterizarão como alteração contratual, e poderão ser registradas por meio de apostila, as seguintes hipóteses:

- atualização do valor da outorga mensal decorrente da alteração da UFM;
- ajustes meramente formais, correções materiais, retificações de dados cadastrais ou outras modificações que não impliquem mudança de conteúdo obrigacional do contrato.

**32.5.** Em qualquer caso, as alterações contratuais não poderão modificar a finalidade da concessão, a destinação da área pública ou os parâmetros urbanísticos e ambientais definidos no Decreto nº 1.355/25 e no edital de licitação.

## **33 – DA SANÇÃO ADMINISTRATIVA**

**33.1.** A concessionária estará sujeita às sanções administrativas sempre que praticar atos que configurem inexecução parcial ou total da concessão, descumprimento de obrigações contratuais, apresentação de documentos falsos, fraude, desvio de finalidade ou qualquer conduta tipificada como infração administrativa pela Lei Federal nº 14.133/2021, pela Lei Municipal nº 2.726/2025, pelo Decreto nº 1.355/25, pelo edital e pelo Termo de Concessão.

**33.2.** As penalidades observarão os limites do art. 23 do Decreto nº 1.355/25, podendo consistir em:

I – advertência por escrito;

II – multa pecuniária de 0,5% (meio por cento) a 30% (trinta por cento) sobre o valor anual da outorga, aplicada proporcionalmente à gravidade da infração e ao prejuízo causado ao interesse público;

III – cassação da concessão de uso, após a prática de 3 (três) infrações reincidentes e não sanadas, mediante processo administrativo regularmente instruído, sem prejuízo das demais sanções cabíveis nos termos da Lei nº 14.133/2021, quando aplicável.



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional

**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

33.3. Para a dosimetria das penalidades administrativas deverão ser considerados, no mínimo, a gravidade da infração, a reincidência e o prejuízo ou risco ao interesse público, observados o contraditório e a ampla defesa.

33.4. A cassação da concessão observará processo administrativo regular e poderá ser aplicada, nos termos do Decreto nº 1.355/25, do edital e do contrato, especialmente nos casos de desvio de finalidade, cessão ou subconcessão irregular, inadimplemento reiterado, impedimento à fiscalização, comprometimento relevante do interesse público ou não saneamento de infrações reincidentes.

33.5. A aplicação de qualquer penalidade exige: abertura de processo administrativo, contraditório e ampla defesa (arts. 157 a 159 da Lei 14.133/2021), relatório conclusivo da autoridade competente.

33.6. A aplicação da penalidade não afasta a obrigação de reparação integral de danos ao patrimônio público, ao meio ambiente ou a terceiros.

33.7. Se a infração configurar também ato lesivo previsto na Lei nº 12.846/2013, o processo seguirá o rito unificado previsto no art. 159 da Lei nº 14.133/2021.

33.8. Sanções serão registradas nos cadastros oficiais (CEIS, CNEP, quando cabível), conforme art. 161 da Lei 14.133/2021.

33.9. As penalidades de impedimento ou cassação poderão ser objeto de reabilitação, mediante comprovação de ressarcimento integral e cumprimento das exigências legais (art. 163 da Lei 14.133/2021).

#### **34 – DAS PRERROGATIVAS**

34.1. O presente contrato de concessão de uso de bem público está subordinado ao regime jurídico de direito público, razão pela qual a Administração Pública Municipal detém as seguintes prerrogativas:

I – Fiscalizar permanentemente a execução do contrato;

II – Aplicar sanções administrativas;

III – Alterar unilateralmente o contrato, nos casos previstos no art. 124 da Lei nº 14.133/2021;

IV – Revogar, anular, extinguir ou rescindir unilateralmente o contrato, nos termos do art. 137 da Lei nº 14.133/2021;

V – Assumir, em caráter excepcional, a execução do objeto da concessão;

VI – Vedar a transferência ou sub-rogação do contrato;

VII – Promover a reversão do bem público concedido e de todas as benfeitorias;

VIII – Proceder à revisão periódica da remuneração;

IX – Determinar a adoção de medidas corretivas pela concessionária;

X – Exigir, a qualquer tempo, o cumprimento das obrigações legais, regulatórias e contratuais da concessionária.

34.2. As prerrogativas aqui previstas não afastam os deveres de motivação, proporcionalidade, transparência e respeito aos direitos da concessionária, conforme estabelecido na Constituição Federal, na Lei nº 14.133/2021 e na legislação municipal vigente.

#### **35 – DOS DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO**

35.1. Para fins de habilitação, os licitantes deverão encaminhar, por meio do sistema eletrônico indicado no edital, ou, excepcionalmente, em envelopes próprios na hipótese de sessão presencial devidamente motivada, a documentação exigida neste Termo de Referência, em formato compatível com a fase procedimental, dentro do prazo fixado para a etapa respectiva, admitida a solicitação posterior dos originais ou de cópias autenticadas apenas quando necessária à conferência de autenticidade ou à instrução do processo.

35.2. Caberá ao agente de contratação, à comissão de contratação ou à equipe de apoio verificar a autenticidade dos documentos, podendo, inclusive, realizar diligências para esclarecimentos ou



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional

**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

complementações, nos termos da Lei nº 14.133/2021, desde que não importem em substituição de documentos essenciais, inovação indevida ou modificação da proposta.

35.3. Em consonância com a ordem procedimental definida neste Termo de Referência e no art. 17, §1º, da Lei nº 14.133/2021, somente serão examinados os documentos de habilitação do licitante provisoriamente vencedor, salvo se o edital, mediante motivação expressa, adotar a antecipação da fase de habilitação.

35.4. A ausência ou apresentação de documentos em desacordo com as exigências ensejará a inabilitação do participante, com preclusão do direito de participar das etapas seguintes do certame.

35.5. Documentação exigida para habilitação:

**I – HABILITAÇÃO JURÍDICA:**

- a) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social consolidado em vigor, devidamente registrado, incluindo eventuais alterações;
- b) Documento de eleição ou designação de seus representantes legais, quando aplicável;
- c) Certidão atualizada da Junta Comercial ou do Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas que comprove a condição de microempresa ou empresa de pequeno porte, quando for o caso;
- d) No caso de MEI, apresentação do CCMEI com autenticação no portal oficial;
- e) Documento de identidade e CPF dos representantes legais.
- e) Prova de inscrição no CNPJ;

**II – REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA:**

- a) Prova de regularidade com a Fazenda Federal (RFB/PGFN – tributos e dívida ativa);
- b) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede da licitante;
- c) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede da licitante;
- d) Prova de regularidade perante o FGTS (CEF);
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, válida, emitida pelo TST;
- f) Inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, relativo ao ramo de atividade pertinente ao objeto da concessão.

**III – QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:**

- a) Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante;
- b) Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, já exigíveis e apresentados na forma da Lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, comprovando ainda; Índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC) e Solvência Geral (SG), iguais ou superiores a 1 (um);
- c) A exigência de apresentação de índices econômico-financeiros no presente certame tem por finalidade assegurar que as empresas participantes possuam condições mínimas de saúde financeira para a execução integral do objeto contratual, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.
- d) Tal medida visa mitigar riscos de inadimplemento, atrasos ou paralisações na execução do contrato, garantindo a seleção de fornecedores que demonstrem capacidade de honrar compromissos assumidos perante a Administração Pública.
- e) As empresas criadas no exercício financeiro do processo de contratação deverão atender todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura.
- f) Caso a empresa apresente um valor inferior ou igual a 1 (um) em qualquer dos índices de liquidez Geral, (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez corrente (LC), será exigido para fins de habilitação o patrimônio líquido mínimo de 10% do valor total estimado da contratação;

**IV – HABILITAÇÃO TÉCNICA:**



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional

**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

a) Comprovação de atuação anterior na atividade comercial pretendida, mediante um ou mais dos seguintes documentos: Atestado de desempenho ou execução de atividade similar; Documentos de franquia, contratos de exploração comercial ou similares; Certificados de cursos técnicos relacionados à atividade; Registros de inscrição ou alvarás de funcionamento vinculados à atividade.

**V – DECLARAÇÕES COMPLEMENTARES:**

- a) Declaração de que não emprega menores em situação irregular (art. 7º, XXXIII, CF);
- b) Declaração de inexistência de fatos impeditivos para licitar ou contratar com a Administração Pública;
- c) Declaração de inexistência de vínculo ou parentesco com agente público, conforme art. 14, IV, da Lei nº 14.133/2021;
- d) Declaração de ciência e aceitação integral das condições do Edital e do futuro contrato.

**35.6. Observações finais:**

- a) toda a documentação deverá estar dentro do prazo de validade legal ou regulamentar;
- b) a apresentação de declaração ou documento falso sujeitará o licitante à desclassificação ou inabilitação, sem prejuízo das sanções civis, penais e administrativas cabíveis;
- c) a habilitação jurídica, fiscal e trabalhista poderá ser comprovada por meio de consulta direta a cadastros públicos eletrônicos e bases oficiais interoperáveis, quando o edital assim dispuser;
- d) o edital definirá os padrões de assinatura eletrônica, integridade de arquivos e demais requisitos tecnológicos aplicáveis à apresentação dos documentos no sistema;
- e) o edital poderá exigir declaração específica de observância às vedações e condicionantes da Lei Municipal nº 2.726/2025 e do Decreto nº 1.355/25, inclusive quanto à futura necessidade de anuência prévia para alteração societária e à vedação de acumulação indevida de outorgas.

**36 – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**36.1.** A presente concessão de uso de bem público não envolve repasse de recursos financeiros da Administração Pública Municipal à concessionária, tampouco qualquer tipo de contraprestação pecuniária por parte do Poder Público, sendo, portanto, autossustentável por meio da remuneração decorrente da exploração comercial do espaço concedido.

**36.2.** O valor ofertado a título de preço público mensal pela outorga da concessão será recolhido pela concessionária em favor da Prefeitura Municipal de Porto Nacional/TO, conforme previsto no contrato e nas normas orçamentárias e financeiras vigentes.

**36.3.** Eventuais despesas da Administração Pública com acompanhamento, fiscalização, apoio técnico ou administrativo do contrato correrão à conta das dotações próprias consignadas na Lei Orçamentária Anual vigente, vinculadas à Secretaria Municipal da Fazenda e Desenvolvimento Econômico, sob os seguintes elementos de despesa: Órgão: Secretaria Municipal da Fazenda e Desenvolvimento Econômico; Unidade Orçamentária: Secretaria Mun. da Fazenda e Desenvolvimento Econômico; Função/Subfunção: 04 ADMINISTRAÇÃO / 122 ADMINISTRAÇÃO GERAL; Programa/Ação: 1129 Gestão e Manutenção da Sec. Municipal da Fazenda e Desenvolvimento Econômico; Elemento de Despesa: 2822 MANUTENÇÃO DOS SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO; Fonte de Recursos: 15000000010000 – Recursos não vinculados de Impostos - PRÓPRIO.

**36.4.** Esta previsão tem natureza estimativa e visa apenas assegurar respaldo orçamentário para despesas de natureza administrativa, não se confundindo com transferência de valores ao concessionário.

**37 – DAS MEDIDAS AMBIENTAIS**

**37.1.** A concessionária deverá observar e cumprir todas as normas legais, regulamentares e contratuais relativas à proteção ao meio ambiente, ao manejo adequado de resíduos sólidos, à poluição sonora e à manutenção da limpeza e da salubridade da área concedida.



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional  
**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

**37.2.** Constituem obrigações mínimas ambientais da concessionária:

- a) acondicionar corretamente os resíduos sólidos gerados, promovendo sua segregação e destinação conforme as normas da Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010);
- b) manter o ambiente da concessão e seu entorno em condições adequadas de limpeza, higiene e conservação, em um raio mínimo de 10 (dez) metros da estrutura;
- c) abster-se de lançar resíduos ou efluentes em vias públicas, redes de drenagem pluvial, cursos d'água ou solo;
- d) utilizar, sempre que possível, materiais biodegradáveis ou recicláveis;
- e) adotar práticas de consumo consciente de água e energia;
- f) respeitar os limites legais de emissão sonora;
- g) colaborar com campanhas, projetos ou programas ambientais promovidos pelo Município.

**37.3.** As obrigações ambientais ora estabelecidas serão objeto de fiscalização periódica por parte da Administração Pública, por meio da Secretaria Municipal de Meio Ambiente ou órgão técnico designado, sendo o descumprimento considerado infração contratual passível de sanção.

**37.4.** A concessionária responderá integralmente por eventuais danos ambientais causados direta ou indiretamente, inclusive os que atinjam o patrimônio público, comunitário ou natural, obrigando-se à sua reparação, sem prejuízo da aplicação das penalidades legais e contratuais cabíveis.

## **38 – DA MATRIZ DE RISCO E PLANO DE MITIGAÇÃO**

**38.1.** A seguir apresenta-se a matriz de risco adaptada à concessão de uso onerosa da área pública localizada na Orla de Porto Nacional, com base nos riscos identificados no Estudo Técnico Preliminar (ETP), acrescida de indicadores objetivos de desempenho (KPIs) voltados ao acompanhamento pela fiscalização contratual: Execução de obras fora do projeto aprovado (Probabilidade: Média / Impacto: Alto / KPI:  $\geq 95\%$  conforme); Atraso na entrega da estrutura (Probabilidade: Alta / Impacto: Alto / KPI: 0 dias de atraso); Geração de entulhos sem destinação legal (Probabilidade: Média / Impacto: Médio / KPI: 100% destinação regular); Falhas na gestão de resíduos sólidos (Probabilidade: Alta / Impacto: Alto / KPI:  $\geq 3$  coletas semanais); Descaracterização da estética da Orla (Probabilidade: Média / Impacto: Médio / KPI: 100% conformidade); Inadimplemento da outorga mensal (Probabilidade: Média / Impacto: Alto / KPI:  $\geq 95\%$  pagamentos no prazo); Abandono do espaço (Probabilidade: Baixa / Impacto: Alto / KPI: 0 dias inatividade); Danos ao passeio público (Probabilidade: Média / Impacto: Médio / KPI: 0 ocorrências); Ocupação além da área autorizada (Probabilidade: Baixa / Impacto: Médio / KPI: 0 registros); Ausência de licenças (Probabilidade: Baixa / Impacto: Alto / KPI: 100% licenças apresentadas).

## **39 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**39.1.** A Comissão de Contratação poderá promover ajustes, retificações ou revisões nos documentos da contratação, inclusive no edital e em seus anexos, desde que preservadas a legalidade, a motivação, a publicidade e a isonomia entre os licitantes.

**39.2.** O presente certame poderá ser revogado, a qualquer tempo, por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, ou anulado, de ofício ou por provocação de terceiros, mediante decisão fundamentada da autoridade competente, assegurados o contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação vigente.

**39.3.** O risco integral do empreendimento, inclusive quanto à sua viabilidade técnica, econômica e operacional, é de responsabilidade exclusiva da concessionária, não cabendo ao Município qualquer obrigação de garantir faturamento mínimo, compensações por ociosidade ou reequilíbrio decorrente de erro de planejamento, modelagem negocial ou execução atribuível ao particular.

**39.4.** O Município de Porto Nacional, na qualidade de concedente, não responderá solidária ou subsidiariamente por obrigações assumidas pela concessionária, inclusive de natureza fiscal, trabalhista, previdenciária, contratual ou ambiental.



Estado do Tocantins  
Município de Porto Nacional  
**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

39.5. A gestão da concessão será exercida pela Secretaria Municipal da Fazenda e Desenvolvimento Econômico, com apoio técnico da Secretária Municipal de Infraestrutura, Desenvolvimento Urbano e Habitação e dos órgãos de fiscalização urbana e de postura, cabendo a esses órgãos o acompanhamento contínuo do cumprimento das obrigações contratuais, inclusive por meio de:

- a) requisição de documentos e informações;
- b) realização de vistorias e inspeções;
- c) emissão de relatórios técnicos;
- d) notificação da concessionária para correção de irregularidades;
- e) proposição de medidas administrativas cabíveis.

**39.6.** O não atendimento às determinações da fiscalização, dentro do prazo estabelecido, poderá ensejar a aplicação de sanções administrativas, conforme previsto neste Termo de Referência, no contrato e na legislação aplicável.

**39.7.** Fica eleito o foro da Comarca de Porto Nacional – Estado do Tocantins, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir eventuais controvérsias oriundas da execução, interpretação ou rescisão do contrato de concessão, renunciando as partes a qualquer outro foro que porventura lhes pudesse corresponder.

Porto Nacional/TO, 06 de maio de 2026.

Responsável pela elaboração do Termo de Referência

**Elen Cristina Batista da Silva**  
Coordenadora  
Decreto 09/2026

### **APROVAÇÃO**

Considerando as informações prestadas no presente documento, **APROVO** o presente **TERMO DE REFERÊNCIA**, determinando outrossim, a plena observância das Leis e normas vigentes correlatas.

**SAULO PEREIRA COSTA**  
Decreto 004/2026  
Secretário Municipal da Fazenda e Desenvolvimento Econômico