

**TERMO DE REFERÊNCIA****1 - DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

O presente Termo de Referência tem por objeto a PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EXTRAJUDICIAIS E CARTORÁRIOS (CERTIDÃO DE BUSCAS E ABERTURA DE MATRÍCULAS, PRENOTAÇÃO, RETIFICAÇÃO E REGISTRO DE IMÓVEIS) JUNTO AO CARTÓRIO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE.

| SEQ.               | DESCRIÇÃO DO ITEM                                                                       | UNID    | QUANT. TOTAL | VALOR UNIT. (R\$)     | VR. TOTAL (R\$) |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|-----------------------|-----------------|
| 1                  | ABERTURA DE MATRÍCULAS                                                                  | SERVIÇO | 50           | R\$ 260,02            | R\$ 13.001,00   |
| 2                  | BUSCA                                                                                   | SERVIÇO | 1000         | R\$ 11,71             | R\$ 11.710,00   |
| 3                  | CERTIDÕES                                                                               | SERVIÇO | 1000         | R\$ 42,58             | R\$ 42.580,00   |
| 4                  | PRENOTAÇÃO                                                                              | SERVIÇO | 200          | R\$ 75,20             | R\$ 15.040,00   |
| 5                  | REGISTRO, ALÉM DAS BUSCAS, INDICAÇÕES E PRENOTAÇÕES DE R\$ 41.335,38 A R\$ 48.417,57    | SERVIÇO | 30           | R\$ 1.966,76          | R\$ 59.002,80   |
| 6                  | REGISTRO, ALÉM DAS BUSCAS, INDICAÇÕES E PRENOTAÇÕES DE R\$ 48.417,58,38 A R\$ 55.337,23 | SERVIÇO | 30           | R\$ 2.239,96          | R\$ 67.198,80   |
| 7                  | RETIFICAÇÃO                                                                             | SERVIÇO | 50           | R\$ 416,47            | R\$ 20.823,50   |
| <b>VALOR TOTAL</b> |                                                                                         |         |              | <b>R\$ 229.356,10</b> |                 |

1.2. O prazo de vigência da contratação é de **12 (doze) meses**, contados da assinatura do contrato, havendo a possibilidade de prorrogação na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

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

1.4. O custo estimado total é de **R\$ 229.356,10 (duzentos e vinte e nove mil, trezentos e cinquenta e seis reais e dez centavos)**, sendo que os preços praticados no processo são fixados a portaria nº 2749/2024-GABPRESI-PUBLICADO NO DIARIO DA JUSTIÇA ELETRONICO ADMINISTRATIVO – TABELA DE EMOLUMENTOS EXTRAJUDICIAIS 2025.

**Descrição dos serviços**

A contratação dos serviços cartorários junto ao cartório de imóveis do município se faz necessária para atender às demandas da SECRETARIA DE EDUCAÇÃO de CAUCAIA/CE. A obtenção de certidões de buscas e abertura de matrículas, prenotação, retificação e registro de imóveis são essenciais para garantir a regularidade e segurança jurídica das transações imobiliárias realizadas pela Secretaria.

Além disso, a terceirização desses serviços para um cartório especializado permite que a SECRETARIA DE EDUCAÇÃO concentre seus esforços e recursos em atividades essenciais, otimizando a gestão de tempo e recursos. Dessa forma, a contratação dos serviços cartorários se mostra como uma medida estratégica para garantir a eficiência e qualidade no atendimento das demandas, contribuindo para a efetividade da administração pública e para a proteção dos interesses do município, permitindo agilidade nos processos.

**2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A contratação de empresa especializada para execução do objeto licitado está fundamentada no art. 74, I da Lei 14.133/2021, *in verbis*:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

I - aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos.

Nesse contexto, verifica-se a inviabilidade de competição para a contratação dos serviços cartorários junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Caucaia/CE, uma vez que tais serviços — como certidões de busca, abertura de matrículas, prenotações, retificações e registros de imóveis — são atribuídos exclusivamente por lei ao respectivo cartório competente pela circunscrição imobiliária do município.

### 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos da Contratação estão pormenorizados em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

### 4. DA EXECUÇÃO DO OBJETO:

#### 4.1. Do Fornecimento:

4.1.1. Os serviços cartorários deverão ser precedidos de orçamento listado com os itens dos serviços, de acordo com os valores tabelados na Portaria nº 2749/2024 — Tabela de Emolumentos Extrajudiciais 2025 - Tribunal de Justiça do Ceará, após solicitação, em até 24 horas, contados a partir do recebimento da nota de empenho ou instrumento hábil.

4.1.2. A execução do objeto será de inteira responsabilidade da contratada, sendo esta responsável por toda despesa decorrente do mesmo.

#### 4.2. Do recebimento

4.2.1. Provisoriamente, mediante recibo, para efeito de posterior verificação da conformidade do objeto com as especificações da solicitação, devendo ser feito por pessoa credenciada pela contratante.

4.2.2. Definitivamente, sendo expedido termo de recebimento definitivo, após a verificação do serviço, certificando-se de que todas as condições estabelecidas foram atendidas e a consequente aceitação das notas fiscais pelo gestor da contratação, devendo haver rejeição no caso de desconformidade.

### 5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

5.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.



O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

### 5.3 Fiscalização Administrativa

5.3.1. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

5.3.2. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

### 5.4. Gestor do Contrato

5.1. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

## 6. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO

6.1 O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no art. 74, inciso I da Lei nº 14.133/2021.

6.2. Considerando-se que o CARTORIO DO 2º OFÍCIO DA COMARCA DE CAUCAIA é o ofício privativo de registro de imóveis da Comarca de Caucaia, conforme a localização por região, cujo preço a ser pago é o da Tabela de Emolumentos Extrajudiciais 2025 - Tribunal de Justiça do Ceará, cabe a aplicação do disposto no art. 74, I da Lei nº 14.133/2021.

6.3. Previamente à celebração do contrato, a administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanções que a impeça, mediante a consulta a cadastros informativos oficiais, tais como:

A) cadastro nacional de empresas inidôneas e suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União ([www.portaldatransparencia.gov.br/ceis](http://www.portaldatransparencia.gov.br/ceis));

B) Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).

6.4. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa fornecedora e também de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o poder público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

6.5. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

6.6. O fornecedor será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.

6.7. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

6.8. Se o fornecedor for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados



de capacidade técnica, caso exigidos, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

6.9. Serão aceitos registros de CNPJ de fornecedor matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.

## 7. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. O valor estimado da contratação é de **R\$ 229.356,10 (duzentos e vinte e nove mil, trezentos e cinquenta e seis reais e dez centavos)**, sendo que os preços praticados no processo são fixados a portaria nº 2749/2024-GABPRESI-PUBLICADO NO DIARIO DA JUSTIÇA ELETRONICO ADMINISTRATIVO (ADJ@A) 18/12/2024. Tabela de emolumentos extrajudiciais 2025.

## 8. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município, informado abaixo:

| UNIDADE ADMINISTRATIVA         | DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA                                                   | ELEMENTO DE DESPESA                                        | FONTE DE RECURSOS                                                   |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 08.21 – Secretaria de Educação | 12.122.0161.2.053.0000 - Apoio Administrativo a Secretaria de Educação | 3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiro Pessoa Jurídica | 1.500.1001.00 – Receitas de Impostos e de Transferência de Impostos |

## 9. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

9.1. Os pagamentos serão feitos de acordo com a realização dos serviços, em até 30 (trinta) dias do mês subsequente ao adimplemento da obrigação e encaminhamento da documentação tratada neste subitem, observadas as disposições contratuais, através de crédito na conta bancária do fornecedor, de acordo com os valores dos orçamentos apresentados, sempre que solicitados e de acordo com as tabelas de emolumentos extrajudicial 2025.

9.2. Por ocasião da realização dos serviços o contratado deverá apresentar recibo em 02 (duas) vias e a respectiva nota fiscal.

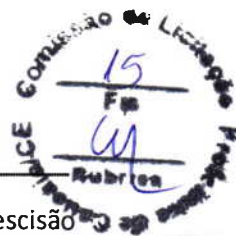
9.2. O pagamento fica condicionado, à satisfação de todas as condições estabelecidas em contrato e da comprovação de regularidade para com os encargos previdenciários, trabalhistas e fiscais;

9.3. Deverá vir acompanhada a fatura da nota fiscal as certidões de regularidade fiscal e trabalhista;

9.4. Constatando-se, a situação de irregularidade da contratada, será providenciada sua notificação, por escrito para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa: 10 prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério da contratante.

9.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência da contratada, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.





9.7. Persistindo a irregularidade, a contratante deverá adotar as medidas necessárias a rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada a contratada a ampla defesa.

9.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso a contratada não regularize sua situação junto a regularidade fiscal e trabalhista.

9.9. Será rescindido o contrato em execução com a contratada inadimplente, salvo por motivo de economicidade, segurança nacional ou outro de interesse público de alta relevância, devidamente justificado, em qualquer caso, pela máxima autoridade da contratante.

9.10. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

8.11. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

Caucaia- CE, 13 de outubro de 2025.

Raimundo Guanabara Neto  
**Agente Demandante**

