

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo nº 19.233/2026

1. OBJETO:

1.1. **Registro de Preços** para contratação de pessoa jurídica especializada na **implantação de medidas técnicas, administrativas, jurídicas, urbanísticas, de topografia e de geoprocessamento, para a execução de levantamentos necessários a projetos de reordenamento social urbano, qualificação urbanística e de estruturas urbanas e de cadastro imobiliário em áreas urbanas ou urbanizadas, com o objetivo de conceber a Regularização Fundiária Urbana – REURB**, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018 e demais legislações municipais vigentes, a fim de atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Aracaju, por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura de Aracaju.

1.1.1. O Sistema de Registro de Preços tem por finalidade o registro formal de preços, fornecedores, unidades participantes e condições de execução do objeto, aplicáveis a futuras contratações decorrentes da Ata de Registro de Preços.

1.1.2. A existência de preços registrados não obriga a Administração Pública Municipal a firmar as contratações que dele poderão advir, ficando-lhe facultada a realização de outros processos de contratação para aquisição de um ou mais itens, hipótese em que, em igualdade de condições, o beneficiário do registro terá preferência, nos termos do art. 83 da Lei nº 14.133/2021.

1.2. Natureza do objeto:

Comum nos termos do §1º do art. 6º da Lei nº 14.133/2021.

1.3. Critério de julgamento:

Menor preço GLOBAL. ATENÇÃO: O VALOR TOTAL GLOBAL MÁXIMO ESTÁ DETALHADO NO ITEM 3.2, COLUNA – F, DESTE TERMO DE REFERÊNCIA.

1.4. Modo de disputa: Aberto.

1.5. O lance deverá ser ofertado pelo:

VALOR TOTAL GLOBAL DO ITEM. ATENÇÃO: O VALOR TOTAL GLOBAL MÁXIMO DO ITEM ESTÁ DETALHADO NO ITEM – 3.2, COLUNA – F, DESTE TERMO DE REFERÊNCIA.

- 1.6. Com intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances, aplicável tanto aos lances intermediários quanto à proposta que superar a melhor oferta deverá ser de:

R\$ 10,00 (dez reais).

1.7. OBSERVAÇÃO(ÕES):

- A) A empresa interessada deverá atentar para a exigência de **GARANTIA DE PROPOSTA, prevista no ITEM – 16, deste TERMO DE REFERÊNCIA.**

2. JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTO DA CONTRATAÇÃO:

- 2.1) A execução da Regularização Fundiária Urbana (REURB) representa um conjunto de ações jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à formalização de núcleos urbanos informais, com destaque para aqueles ocupados por população de baixa renda.
- 2.2) A iniciativa visa assegurar o direito à moradia e à propriedade formal, conforme estabelecido no art. 182 da Constituição Federal de 1988, que dispõe que a política de desenvolvimento urbano deve promover o pleno exercício das funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes.
- 2.3) A presente contratação está amparada pela Lei Federal nº 13.465/2017, que regulamenta a regularização fundiária no Brasil, e pela **Lei Municipal nº 6.056/2024**, que dispõe sobre a REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DO MUNICÍPIO DE ARACAJU e dá outras providências.
- 2.4) Dada a complexidade técnica das atividades envolvidas — como topografia, georreferenciamento, urbanismo, engenharia e assessoria jurídica especializada — e considerando a inexistência de equipe técnica própria no Município com essa qualificação, justifica-se, sob os aspectos técnico e legal, a contratação de empresa especializada para execução dos serviços.
- 2.5) A modelagem adotada em lote único decorre das particularidades técnicas, territoriais, urbanísticas e registrais inerentes à Regularização Fundiária Urbana – REURB, disciplinada pela Lei Federal nº 13.465/2017.
- 2.5.1.) A REURB não se caracteriza como simples reunião de serviços técnicos independentes ou autonomamente aproveitáveis, mas sim como procedimento administrativo complexo, integrado, sequencial e multifásico, destinado à constituição de resultado jurídico único consistente na regularização urbanística, dominial e registral de núcleos urbanos informais.

2.5.2) A execução das atividades compreendidas no objeto — incluindo levantamentos territoriais, georreferenciamento, consolidação cartográfica, diagnósticos urbanísticos, estudos ambientais, cadastramento socioeconômico, análises dominiais, elaboração de peças técnicas e suporte aos atos registrais — pressupõe permanente integração metodológica, compatibilidade sistêmica e continuidade técnica entre todas as etapas executivas.

2.5.3) Embora o objeto envolva múltiplas disciplinas técnicas, tais atividades não possuem autonomia funcional entre si, inexistindo independência executiva apta a justificar o parcelamento da contratação.

2.5.4) A existência de multidisciplinaridade técnica não implica, por si só, divisibilidade material do objeto, sobretudo quando as etapas executivas se mostram funcionalmente interdependentes e juridicamente concatenadas, como ocorre na presente contratação.

2.5.5) No âmbito específico do Município de Aracaju, a modelagem adotada revela-se ainda mais necessária diante das particularidades territoriais e fundiárias identificadas nas áreas passíveis de regularização, as quais apresentam distintos níveis de consolidação urbana, diversidade ocupacional, necessidade de compatibilização com cadastros municipais preexistentes, ocorrência de áreas ambientalmente sensíveis e situações fundiárias que demandam permanente integração entre informações territoriais, registrais, urbanísticas e socioeconômicas.

2.5.6) Nesse contexto, eventual fragmentação contratual ampliaria significativamente os riscos de incompatibilidade metodológica entre produtos técnicos, divergências cartográficas, inconsistências georreferenciadas, fragmentação da base territorial consolidada, desconformidade documental e comprometimento da integridade registral da política pública.

2.5.7) A eventual desconformidade entre etapas executadas de forma fragmentada possui aptidão para gerar exigências registrais, entraves à abertura ou retificação de matrículas, inconsistências na individualização imobiliária, necessidade de retrabalho técnico e insegurança jurídica quanto aos títulos emitidos aos beneficiários da política pública.

2.5.8) Além disso, a execução da REURB exige manutenção de matriz informacional única, integrada e continuamente atualizada, indispensável à consolidação segura dos dados territoriais, urbanísticos, dominiais e cadastrais necessários à regularização fundiária.

2.5.9) A centralização metodológica da execução revela-se, portanto, medida indispensável à preservação da integridade técnica, urbanística, dominial e registral da REURB, bem como à manutenção da continuidade técnica, da uniformidade analítica e da coerência territorial da política pública.

- 2.5.10) Cumpre destacar, ainda, que a necessidade de unidade metodológica e centralização da responsabilidade técnica não se confunde com execução integral simultânea do objeto.
- 2.5.11) Embora a contratação exija unicidade executiva e compatibilidade sistêmica entre todas as etapas técnicas, sua operacionalização ocorrerá de forma progressiva, mediante acionamentos sucessivos, conforme a necessidade administrativa, a priorização territorial definida pelo Município e a viabilidade concreta de intervenção nos núcleos urbanos informais.
- 2.5.12) Dessa forma, considerando a natureza funcionalmente indivisível da Regularização Fundiária Urbana, a interdependência sistêmica entre suas etapas executivas, a necessidade de padronização metodológica integral e os riscos jurídicos e registrares decorrentes da fragmentação da execução, conclui-se pela plena adequação da modelagem adotada em lote único, nos termos do art. 47 da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 2.6) A adoção do Sistema de Registro de Preços – SRP decorre diretamente da dinâmica territorial, urbanística e fundiária inerente à política pública de Regularização Fundiária Urbana – REURB, revelando-se compatível com a necessidade de execução progressiva, territorialmente condicionada e operacionalmente variável das atividades técnicas previstas.
- 2.6.1) Embora a Administração possua estimativa global do universo potencial de atendimento da política pública, tal quantitativo não representa obrigação de contratação integral imediata, tampouco traduz escopo executório rigidamente definido ou cronograma fechado de execução.
- 2.6.2) O quantitativo estimado constitui parâmetro referencial máximo voltado à viabilização da política pública municipal de regularização fundiária, não se confundindo com demanda imediatamente executável ou integralmente previsível.
- 2.6.3) A operacionalização da política pública encontra-se condicionada a múltiplos fatores supervenientes e variáveis, muitos dos quais não admitem previsibilidade integral prévia por parte da Administração, dentre os quais se destacam:
- maturidade técnica e fundiária dos núcleos urbanos informais;
 - viabilidade urbanística das áreas passíveis de regularização;
 - consolidação ocupacional dos territórios;
 - disponibilidade e validação de informações dominiais;
 - compatibilização com cadastros municipais e bases territoriais existentes;
 - necessidade de atualização contínua das informações territoriais;

- g. superação de inconsistências registrais eventualmente identificadas;
- h. existência de restrições ambientais ou urbanísticas supervenientes;
- i. mutabilidade das condições territoriais e ocupacionais dos núcleos urbanos;
- j. priorização territorial definida pela Administração Municipal;
- k. viabilidade operacional das intervenções;
- l. disponibilidade orçamentária e financeira;
- m. necessidade de articulação institucional com órgãos externos e serviços registrais;
- n. e evolução contínua da própria política pública municipal de regularização fundiária.

2.6.4) Nesse contexto, embora a Administração detenha estimativa do universo potencial da demanda, não possui previsibilidade absoluta acerca da ordem definitiva de intervenção, da extensão territorial efetivamente executável, da temporalidade de acionamento ou da intensidade das atividades necessárias em cada núcleo urbano informal.

2.6.5) A heterogeneidade territorial das áreas abrangidas pela política pública impede a adoção de cronograma rígido, uniforme e integralmente pré-definido de execução, considerando que os núcleos urbanos apresentam distintos níveis de consolidação, maturidade fundiária, complexidade urbanística, sensibilidade ambiental, disponibilidade documental, viabilidade registral e estabilidade ocupacional.

2.6.6) Dessa forma, a execução da contratação ocorrerá de maneira progressiva, mediante acionamentos sucessivos e territorialmente condicionados, observando planejamento administrativo estruturado por etapas de intervenção, compatível com a evolução das condições concretas verificadas em cada núcleo urbano informal.

2.6.7) A utilização do Sistema de Registro de Preços, portanto, não decorre de tentativa de afastamento do planejamento administrativo, mas justamente da necessidade de compatibilizar planejamento contínuo, flexibilidade operacional e execução progressiva de política pública cuja dinâmica territorial não admite definição integral prévia de todas as frentes executivas.

2.6.8) Dessa forma, considerando a natureza progressiva da execução da REURB, a impossibilidade estrutural de definição linear e simultânea de todas as frentes territoriais de atuação, a variabilidade das condições urbanísticas e fundiárias dos núcleos informais, a mutabilidade das condições territoriais e a necessidade de acionamentos sucessivos conforme viabilidade concreta das intervenções, conclui-se pela plena adequação da adoção do Sistema de Registro de Preços na presente contratação.

- 2.7) Assim, esta licitação tem como objetivo formalizar o registro de preços para futura contratação de serviços técnicos especializados, viabilizando a implementação da REURB-S e garantindo à Administração Municipal os instrumentos legais e operacionais para promover inclusão social,

segurança jurídica da moradia e o desenvolvimento urbano sustentável.

2.8) QUANTO A ESCOLHA DO SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS:

- 2.8.1) A execução contratual será operacionalizada de forma progressiva, mediante acionamentos sucessivos e territorialmente condicionados, observando planejamento administrativo estruturado por etapas de intervenção.
- 2.8.2) A operacionalização dos serviços ocorrerá conforme cronograma estimativo de execução territorial, elaborado de acordo com critérios de priorização administrativa, maturidade fundiária dos núcleos, viabilidade técnica das intervenções e disponibilidade operacional da Administração Municipal.
- 2.8.3) O planejamento executivo observará, dentre outros aspectos:
- definição progressiva dos núcleos prioritários de atuação;
 - emissão de ordens de serviço específicas por etapa territorial;
 - validação administrativa prévia das condições de executabilidade dos núcleos urbanos;
 - compatibilização contínua entre capacidade operacional e evolução territorial da política pública;
 - avaliação sucessiva das condições urbanísticas, ambientais e registrais das áreas envolvidas;
 - consolidação gradual das bases técnicas, cadastrais e territoriais;
 - e adequação permanente da execução à evolução das condições concretas verificadas no território municipal.
- 2.8.4) Importa destacar que a adoção de cronograma estimativo não implica obrigação de execução integral simultânea do quantitativo estimado, constituindo instrumento orientador da atuação administrativa, sujeito à dinâmica territorial dos núcleos urbanos, à evolução das condições fundiárias e às variáveis técnicas supervenientes verificadas ao longo da vigência da ata de registro de preços.
- 2.8.5) A contratação será executada mediante ordens de serviço específicas, emitidas conforme necessidade administrativa, maturação fundiária dos núcleos urbanos informais, validação contínua de sua viabilidade executiva e aptidão concreta para desenvolvimento das etapas de regularização fundiária.
- 2.8.6) A execução dos serviços objeto da presente contratação observará dinâmica territorial progressiva, compatível com a natureza da Regularização Fundiária Urbana – REURB, disciplinada pela Lei Federal nº 13.465/2017 e pela legislação municipal pertinente.
- A definição das áreas efetivamente contempladas em cada etapa executiva dependerá da maturidade técnica, urbanística, ambiental, registral e administrativa dos respectivos núcleos urbanos informais, circunstância que inviabiliza a delimitação exaustiva e definitiva de todas as frentes de trabalho no momento da instauração do procedimento licitatório.
- A priorização dos núcleos urbanos observará critérios técnicos e administrativos definidos pelo

Secretaria Municipal da Infraestrutura – SEMINFRA, considerando, dentre outros fatores:

- a. grau de consolidação da ocupação urbana;
- b. relevância social da intervenção;
- c. número estimado de beneficiários;
- d. disponibilidade de informações técnicas preliminares;
- e. viabilidade urbanística, ambiental e registral da regularização;
- f. compatibilidade com as diretrizes e metas da política municipal de regularização fundiária.

A execução contratual ocorrerá mediante emissão de Ordens de Serviço expedidas pela Administração, nas quais serão definidos os núcleos urbanos contemplados, os quantitativos correspondentes, o escopo das atividades e os prazos de execução aplicáveis a cada demanda específica.

As Ordens de Serviço constituirão os instrumentos de operacionalização da Ata de Registro de Preços e do respectivo contrato, observados os quantitativos estimados da contratação, as disponibilidades orçamentárias e as necessidades efetivamente identificadas pela Administração durante a vigência do ajuste.

A presente sistemática visa assegurar a compatibilidade entre a natureza progressiva da política pública de Regularização Fundiária Urbana e o Sistema de Registro de Preços, permitindo a adequada gestão das demandas, sem prejuízo do planejamento administrativo, da eficiência operacional e do controle da execução contratual.

3. MODELO DE ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS:

- 3.1) A empresa licitante de **MENOR LANCE** deverá utilizar **OBRIGATORIAMENTE** o **MODELO DE PROPOSTA** disponibilizado no **ANEXO – I, deste TERMO DE REFERÊNCIA**, sob pena de desclassificação;
- 3.2) O **Preço máximo** do OBJETO deste TERMO DE REFERÊNCIA está detalhado abaixo:

A	B	C	D	E	F
ITEM	DESCRIÇÃO	APRESEN- TAÇÃO	QUANT. TOTAL	PREÇO UNIT. R\$	TOTAL GE- RAL DO ITEM R\$ F = D X E

1	Contratação de pessoa jurídica especializada na implantação de medidas técnicas, administrativas, jurídicas, urbanísticas, de topografia e de geoprocessamento, para a execução de levantamentos necessários a projetos de reordenamento social urbano, qualificação urbanística e de estruturas urbanas e de cadastro imobiliário em áreas urbanas ou urbanizadas, com o objetivo de conceber a Regularização Fundiária Urbana – REURB, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018 e demais legislações municipais vigentes.	Unidades Imobiliárias	20.000	R\$ 1.288,82	R\$ 25.776.400,00
---	--	-----------------------	--------	-----------------	----------------------

3.2.1) Os serviços devem observar a seguinte composição unitária:

FASE	ITEM	ESPECIFICAÇÃO AS ATIVIDADES A SEREM ELABO- RADAS:	VALOR UNITÁRIO R\$	UNI- %
1	1	Capacitação.	38,6646	3%
1	2	Reunião para articulação inicial.	25,7764	2%
1	3	Orientação jurídica - decreto baixa renda.	25,7764	2%
1	4	Definição perímetro e núcleo.	38,6646	3%
1	5	Definição do nome do programa e de estratégias de marketing.	12,8882	1%
1	6	Orientação jurídica - abertura e instauração da REURB.	12,8882	1%
1	7	Audiência pública.	51,5528	4%
2	8	Preparação de documentação e planta dos perímetros de cada núcleo contendo os confrontantes e ruas atingidas para busca cartorária	51,5528	4%
1	9	Mobilização Comunitária.	64,441	5%
2	10	Elaboração de termo de cooperação técnica entre o município e o(s) registro(s) de imóveis.	12,8882	1%
2	11	Elaboração e emissão de ofício para a secretaria de fazenda - tributário - total de imóveis.	25,7764	2%
2	12	Elaboração e emissão de ofício para a secretaria de assistência social - CAD-ÚNICO.	12,8882	1%
1	13	Diagnóstico social e econômico dos beneficiários para	25,7764	2%

		enquadramento na modalidade.		
1	14	Orientação jurídica. Elaboração de decreto para definição da modalidade da REURB.	12,8882	1%
1	15	Classificação e fixação da modalidade de REURB no núcleo informal através de decreto.	12,8882	1%
2	16	Elaboração e requerimento para busca cartorária de cada núcleo com indicador real e pessoal.	25,7764	2%
2	17	Identificação das Matrículas Atingidas e correlação com os lotes identificados no perímetro	25,7764	2%
2	18	Notificações via postal com aviso de recebimento (correios com ar) a todos os proprietários e confinantes com endereço na matrícula.	25,7764	2%
2	19	Elaboração do edital.	25,7764	2%
-	20	Cadastro final dos beneficiários com documentação pessoal e de posse.	64,441	5%
3	21	Elaboração de estudo técnico ambiental.	51,5528	4%
3	22	Elaboração de estudo técnico para áreas de risco.	51,5528	4%
3	23	Identificação das áreas de risco com laudos técnicos para possível mitigação ou exclusão.	51,5528	4%
4	24	Elaboração de ofício à secretaria de obras para que esta se manifeste se há necessidade de implantação de infraestrutura essencial.	12,8882	1%
4	25	Orientação das equipes de campo (engenharia e coleta de dados) - elaboração de cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial juntamente com termo de compromisso, se for o caso.	38,6646	3%
4	26	Levantamento planialtimétrico e georreferenciado dos núcleos.	51,5528	4%
4	27	Impressão de planta e memorial descritivo dos lotes com o parcelamento do solo.	51,5528	4%
4	28	Planta do parcelamento do solo.	51,5528	4%
5	29	Reunião com a comissão de REURB - análise jurídica dos documentos e conflitos.	25,7764	2%

5	30	Assessoria jurídica durante todo o processo de regularização fundiária visando contribuir com a articulação institucional entre a Prefeitura e o Cartório de Registro de Imóveis, bem como demais atores envolvidos no processo de regularização fundiária	25,7764	2%
5	31	Saneamento.	25,7764	2%
5	32	Indicação do direito real de propriedade.	25,7764	2%
5	33	Confecção do PRF.	25,7764	2%
5	34	Aprovação do PRF.	25,7764	2%
5	35	Elaboração e emissão da CRF.	25,7764	2%
5	36	Elaboração do requerimento e protocolo da CRF no cartório de registro de imóveis.	25,7764	2%
5	37	Atos auxiliares ao registro da CRF no cartório de registro de imóveis.	38,6646	3%
5	38	Realização de audiência pública para entrega dos títulos registrados aos beneficiários.	90,2174	7%
VALOR TOTAL UNITÁRIO – R\$			R\$ 1.288,82	100%

- 3.3) Os quantitativos previstos neste Termo de Referência possuem natureza estimativa e referencial, destinados à viabilização da política pública municipal de regularização fundiária, não representando obrigação de contratação integral imediata pela Administração.
- 3.4) A execução contratual ocorrerá de forma progressiva, mediante acionamentos sucessivos, conforme necessidade administrativa, viabilidade territorial das intervenções, maturação fundiária dos núcleos urbanos informais, disponibilidade orçamentária e emissão de ordens de serviço específicas.
- 3.5) Poderão participar do processo os interessados que atenderem a todas as exigências contidas neste Termo de Referência, cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto desta contratação.
- 3.6) **Não será concedido tratamento favorecido** para as microempresas, as empresas de pequeno porte, os microempreendedores individuais e para as sociedades cooperativas mencionadas no artigo 34 da Lei nº 11.488/2007, nos limites previstos na Lei Complementar nº 123/200. Embora a Administração Pública prestigie a participação das microempresas e empresas de pequeno porte nas contratações públicas, observa-se que o valor estimado da presente contratação ultrapassa o limite estabelecido no art. 4º, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, não se aplicam ao presente certame as disposições relativas ao tratamento favorecido previstas nos arts. 42 a 49 da Lei Complementar nº 123/2006, inclusive aquelas referentes ao exercício do direito de preferência previsto nos arts. 44 e 45 da referida Lei Complementar.

A presente definição decorre de expressa previsão legal e observa os princípios da legalidade, da isonomia e da vinculação ao instrumento convocatório, não configurando restrição à participação de microempresas ou empresas de pequeno porte, as quais poderão participar do certame em igualdade de condições com os demais licitantes, desde que atendidos os requisitos de habilitação e qualificação exigidos.

3.7) **Segue detalhamento do VALOR TOTAL DO ITEM:**

ITEM	TOTAL GERAL MÁXIMO DESTA CONTRATAÇÃO, PREVISTO NO ITEM – 3.2, COLUNA – “F”, DESTE TERMO DE REFERÊNCIA R\$	OBSERVAÇÃO
1	R\$ 25.776.400,00	NÃO SERÁ CONCEDIDO TRATAMENTO FAVORECIDO, CONFORME DISCIPLINADO NO ITEM – 3.4 , DESTE TERMO.

3.8) O **ITEM** é destinado à ampla participação entre os interessados.

3.9) Não poderão participar direta ou indiretamente desta licitação os fornecedores que se enquadrem em uma ou mais das situações a seguir:

3.9.1) Constituídos sob a forma de consórcio.

3.9.2) Pessoas físicas.

3.10) A vedação à participação de empresas reunidas em consórcio na presente licitação encontra amparo legal no disposto no art. 15, da Lei Federal nº 14.133/2021, que admite expressamente a restrição à participação de consórcios desde que devidamente justificada. A motivação para tal vedação em CONSÓRCIO decorre de aspectos técnicos e administrativos, conforme se expõe a seguir:

3.10.1) Unidade de Gestão Contratual:

A) A participação de consórcios dificultaria a uniformização dos procedimentos de fiscalização, comunicação, gestão de demandas e responsabilização contratual.

B) A existência de múltiplos integrantes em um consórcio comprometeria a celeridade e a efetividade na administração contratual.

- 3.10.2) Responsabilidade Técnica e Jurídica:
- A) Em razão da complexidade e criticidade dos serviços a serem contratados é imprescindível que haja uma única pessoa jurídica responsável, tanto técnica quanto legalmente, pela totalidade da execução contratual.
 - B) A atuação consorciada pode dificultar a responsabilização individual em caso de inadimplemento, falhas técnicas ou descumprimento contratual.
- 3.10.3) Capacidade Técnica e Econômico-Financeira Demonstrada de Forma Isolada:
- A) As empresas aptas a participar deste certame devem demonstrar, individualmente, plena capacidade técnica e econômico-financeira para a execução integral do objeto, o que é plenamente viável e constatado por meio de sondagens de mercado e estudos preliminares.
 - B) Não há, portanto, necessidade de reunião de empresas para viabilizar a participação no certame.
- 3.10.4) Risco de Fragmentação e Insegurança Operacional:
- A) A execução de serviços OBJETO deste TERMO DE REFERÊNCIA por consórcios pode implicar em divisão interna de responsabilidades, o que compromete a coesão técnica, a confidencialidade dos dados e a padronização metodológica exigida para o cumprimento das metas institucionais da Administração Pública.
- 3.10.5) Experiência em Contratações Anteriores:
- A) Com base em experiências prévias da Administração, verificou-se que contratos celebrados com empresas individualmente responsáveis apresentaram maior previsibilidade e eficiência na execução, ao passo que contratos com consórcios tenderam a gerar maior complexidade na gestão e fiscalização.
- 3.11) Dessa forma, para o objeto que se pretende contratar, em razão de não demandar alta complexidade técnica, não se mostra viável à Administração a participação de empresas consorciadas, não trazendo nenhum prejuízo econômico ou de restrição à competição tal vedação.
- 3.12) Sobre o tema, Marçal Justen Filho, jurista de renome quando se trata de Licitações e Contratos Administrativo, assevera o seguinte:

No Direito Administrativo, algumas das características do consórcio foram afastadas. O ponto fundamental da distinção reside na responsabilidade solidária dos consorciados pelos atos praticados, ao longo da execução do contrato administrativo. Em regra, o consórcio não é favorecido ou incentivados pelo nosso Direito. Assim se passa porque, como instrumento de atuação empresarial, o consórcio pode conduzir a resultados indesejados. O consórcio poderia retratar uma composição entre eventuais interessados: em vez de estabelecerem disputa entre si, formalizariam acordo para eliminar a competição. Aliás, a composição entre os potenciais interessados para participar de licitação pode alcançar a dimensão da criminalidade.

(Justen Filho, Marçal Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021 / Marçal Justen Filho. – São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, 292/293).

- 3.13) Segue, ainda, o ilustre doutrinador discorrendo sobre o tema relacionando-o com a competição no certame:

Em regra, o consórcio não é favorecido ou incentivado pelo nosso Direito. Como instrumento de atuação empresarial, o consórcio pode conduzir a resultados indesejáveis. A formação de consórcios acarreta risco de dominação do mercado, através de pactos de eliminação de competição entre os empresários. No campo de licitações, a formação de consórcios poderia reduzir o universo da disputa, (...) Há hipóteses em que as circunstâncias do mercado e (ou) a complexidade do objeto tornam problemática a competição. É usual que a Administração Pública apenas autorize a participação de empresas em consórcio quando as dimensões e a complexidade do objeto ou as circunstâncias concretas exijam a associação entre os particulares. São as hipóteses e que apenas umas poucas empresas estariam aptas a preencher as condições especiais exigidas para licitação.

(Justen Filho, Marçal Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021 / Marçal Justen Filho. – São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, 292/293).

- 3.14) A participação de consórcios mostra-se viável apenas quando o objeto considerado for “de alta complexidade ou vulto”, o que não seria o caso do objeto sob exame, conforme elucida o conceito trazido pela Lei nº 14.133/2021:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

XXII - obras, serviços e fornecimentos de grande vulto: aqueles cujo valor estimado supera R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais); (Vide Decreto nº 11.871, de 2023)

- 3.15) Portanto, não há nada que justifique a participação de empresas consorciadas no objeto em apreço neste feito, pois ele não se reveste de alta complexidade, tampouco é serviço de grande vulto econômico, ou seja, este Termo de Referência não traz nenhuma característica própria que justifique a admissão de empresas organizadas em consórcio.
- 3.16) A admissão de consórcio em objeto de baixa complexidade e fora dos valores preceituados pela legislação como grande vulto atenta contra o princípio da competitividade, pois permitiria, com o aval da Administração Pública, a união de concorrentes que poderiam muito bem disputar entre si, violando, por via transversa, o princípio da competitividade, atingindo ainda a vantajosidade almejada pelo Poder Público.
- 3.17) Acerca do tema, é indispensável consignar o entendimento jurisprudencial do TCU:
[...] 26. O art. 33 da Lei de Licitações expressamente atribui à Administração a prerrogativa de admitir a participação de consórcios. Está, portanto, no âmbito da discricionariedade da Administração. Isto porque, ao nosso ver, a formação de consórcio tanto pode se prestar a fomentar a concorrência (consórcio de empresas menores que, de outra forma, não participariam do certame), quanto a cerceá-la (associação de empresas que, caso contrário, concorreriam entre si). Com os exemplos fornecidos pelo Bacen, vemos que é prática comum a não aceitação de consórcios. (Acórdão 2813/2004 Primeira Câmara – TCU).
- 3.18) A vedação à participação de empresas reunidas em consórcio decorre ainda da necessidade de preservação da unidade metodológica da execução, da continuidade técnica dos serviços e da manutenção de matriz territorial única e integrada durante todas as etapas da Regularização Fundiária Urbana – REURB.
- 3.19) A execução do objeto exige compatibilidade sistêmica permanente entre levantamentos territoriais, bases cartográficas, consolidação fundiária, diagnósticos urbanísticos e produtos registrares, circunstância que demanda centralização metodológica, uniformidade analítica e estabilidade técnica contínua ao longo da execução contratual.
- 3.20) Nesse contexto, a multiplicidade de estruturas empresariais autônomas poderia introduzir riscos de fragmentação metodológica, divergência de parametrizações técnicas, incompatibilidade operacional e

descontinuidade analítica da execução, comprometendo a integridade territorial e registral da política pública.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1. Os serviços deverão ser executados de forma sistemática considerando todas as etapas previstas na ordem de serviços, conforme demanda apresentada.

Etapa 01 – Atividades Preliminares

CAPACITAÇÃO - TREINAMENTO DOS SERVIDORES MUNICIPAIS

Capacitar os servidores públicos municipais visando a contribuir para uma maior compreensão acerca das etapas das atividades de reordenamento social urbana, qualificação urbanística e regularização fundiária, bem como os produtos necessários.

ARTICULAÇÃO INICIAL

Reunião com Autoridades Locais para alinhamento da execução contratual e do cronograma de conclusão de fases;

Orientação jurídica para elaboração do Decreto de Baixa Renda;

Definição do Perímetro e Núcleo;

Definição do Nome do Programa e estratégias de Marketing;

Envio das Orientações Jurídicas para abertura e implantação das atividades e elaboração de regulamentos municipais específicos;

Elaboração de termo de cooperação técnica entre o município e o(s) registro(s) de imóveis; Elaboração e emissão de ofício para a secretaria de assistência social - CAD-ÚNICO. Diagnóstico social e econômico dos beneficiários para enquadramento na modalidade.

PRODUTO FINAL: Envio de minutas de decretos e orientações necessários às fases iniciais de implantação das medidas e atividades objeto deste Termo de Referência.

MOBILIZAÇÃO COMUNITÁRIA

Desenvolver trabalho social compreende ações de sensibilização, mobilização, informação, capacitação e envolvimento da população moradora para participação no processo de regularização fundiária.

Identificação de lideranças locais e organizações comunitárias

Reunião de pactuação com as lideranças locais

Viabilização do local para realização de plantões de atendimento em áreas;

Distribuição de material de divulgação e capacitação acerca do processo de regularização fundiária;

Subsidiar a mobilização da população moradora para participação em reuniões;

Realização de reuniões para apresentação e esclarecimentos sobre o processo e as atividades de regularização fundiária;

Apoio a constituição e acompanhamento das atividades de instâncias participativas (fóruns, conselhos, comissões, etc.);

Subsidiar a mobilização da população moradora para o cadastro físico e social;

Apoio no processo de discussão do projeto de regularização fundiária;

Subsidiar a convocação, acompanhamento e orientação aos moradores para assinatura dos documentos necessários à regularização jurídica das posses;

Início do Cadastro Socioeconômico.

PRODUTO FINAL:

Apresentar relatório de trabalho social contendo descrição das atividades realizadas, atas, registros fotográficos, folders, convocações ou outros documentos comprobatórios do serviço, que poderá ser subdividido em subprodutos correspondentes às etapas de implementação do trabalho social.

AUDIÊNCIA PÚBLICA

Oferecer orientações e disponibilizar subsídios técnicos necessários à realização de assembleia/audiência pública de entrada na área com comunidade informal (esclarecimentos sobre o processo de regularização fundiária do assentamento irregular)

CADASTRO FÍSICO

Identificação das áreas públicas e privadas;

Identificação no cartório da situação;

Caracterização da área objeto de regularização e levantamento de sua composição social, ambiental, urbanística e jurídica.

PRODUTO: Apresentar Relatório de Caracterização e Diagnóstico contendo a situação jurídica, ambiental, urbanística e social de cada área objeto da regularização. Documentação da área, podendo ser matrículas, transcrições, contratos e recibos de compra e venda. Documentação da área, podendo ser matrículas, transcrições, contratos e recibos de compra e venda. Planta de sobreposição da situação de fato com a situação de registro apresentando o perímetro do núcleo urbano informal com demonstração

das matrículas ou transcrições atingidas, quando couber. Apresentação dos levantamentos em plataforma web com atualização e consulta em tempo real.

CADASTRO SÓCIO-ECONÔMICO

ESCOPO: elaboração ou atualização de cadastros socioeconômicos dos moradores, contendo nome, RG, CPF, composição familiar, tipo e tempo de posse, renda familiar, entre outras informações relevantes ao processo de regularização fundiária. Coleta de documentos dos beneficiários para instrução de processos de regularização fundiária, de acordo com as exigências legais relativas ao instrumento jurídico utilizado, tais como cópias de RG, CPF, comprovante de residência, certidão de casamento e documento suficiente para comprovação de sua posse.

PRODUTO: Apresentar Relatório de consolidação de dados dos cadastros beneficiários do programa de regularização fundiária por meio de sistemas informatizados para gestão de REURB e Planilha de Cadastro Fundiário contendo todas as informações necessárias e suficientes para a devida caracterização das famílias beneficiárias e a comprovação de sua posse para a respectiva titulação.

Etapa 02 – ANÁLISES E PROCEDIMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO DE TITULARES DE DOMÍNIO

Preparação de documentação e planta dos perímetros de cada núcleo contendo os confrontantes e ruas atingidas para busca cartorária.

Elaboração de termo de cooperação técnica entre o município e o(s) registro(s) de imóveis. Elaboração e requerimento para busca cartorária de cada núcleo com indicador real e pessoal. Identificação das Matrículas Atingidas e correlação com os lotes identificados no perímetro.

Notificações via postal com aviso de recebimento (correios com ar) a todos os proprietários e confinantes com endereço na matrícula.

Elaboração do Edital.

PRODUTO: Relatório com matrículas identificadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, seguido de Notificações e Edital.

Etapa 03 – AGRIMENSURA E MEIO AMBIENTE CARTOGRAFIA

BÁSICA

PRODUTO: Apresentar dados vetoriais obtidos com o levantamento topográfico; imagem aérea atual georreferenciada e ortoretificada, planta impressa em escala apropriada, acompanhada dos respectivos arquivos em meio digital e da cópia de anotação ou registro de responsabilidade técnica.

referido levantamento deverá conter e estar de acordo com a Lei nº 13.465/2017 e suas alterações, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos, áreas de risco e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado.

ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL

ESCOPO: Elaboração de estudo técnico ambiental por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART ou RRT, nos termos da Lei 13.465/17, para fundamentar, se for o caso, a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, compreendendo no mínimo a caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada; a especificação dos sistemas de saneamento básico; a proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações; a recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização; a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso; a comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e a garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso.

PRODUTO: Apresentar o relatório de estudo técnico ambiental contendo todos os elementos mencionados.

ESTUDO TÉCNICO DE ÁREA DE RISCO

ESCOPO: elaboração de estudo técnico por profissional legalmente habilitado, com emissão de ART ou RRT, nos termos da Lei 13.465/17, objetivando atestar as condições geológico geotécnicas da área por meio de análise em campo da declividade das encostas e a estabilidade do solo em geral.

PRODUTO: As expensas do credenciamento apresentar a Montagem do Laudo Geológico Geotécnico.

IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE RISCO COM LAUDOS TÉCNICOS PARA POSSÍVEL MITIGAÇÃO OU EXCLUSÃO

ESCOPO: controles ambientais a serem tomados para a ocupação da área, por fim orientar quanto as medidas de correção e prevenção nas áreas identificadas como áreas suscetíveis aos riscos de movimentos e inundação.

PRODUTO: Laudo(s) técnico(s) com solução(ões) específica(s) para cada área de risco identificada.

Etapa 04 – PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA:

Levantamento planialtimétrico e georreferenciado dos núcleos.

Elaboração do Auto de Demarcação Urbanística, quando necessário;

Planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis;

Planta do parcelamento do solo

Emissão de ART ou RRT.

PRODUTO: Apresentar o Auto de Demarcação Urbanística, Planta e Memorial Descritivo da Área a ser regularizada conforme descrição completa acima, e Planta de sobreposição ou relatório que ateste sua impossibilidade, conforme o caso. Somente será adotado o procedimento com Auto de Demarcação Urbanística quando a Administração Municipal assim entender sua obrigatoriedade, notificando formalmente a empresa licitada, por núcleo.

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA

ESCOPO: o projeto de regularização fundiária urbana, que compreende dentre outros estudos, o projeto urbanístico de regularização fundiária, deverá atender, os dispostos dos artigos 35 e 36 da lei 13.465/2017. A referida Lei dispõe de requisitos e instrumentos necessários à efetivação de processos técnicos, de cunho jurídico e cartorial dependentes de ações do Poder Público para sua efetivação.

PRODUTO: Apresentar os serviços de cartografia com identificação da área territorial e área construída de imóveis urbanos materializados em planta e memorial descritivo georreferenciados de quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas públicas ou institucionais existentes no perímetro, impressos em escala apropriada e em meio digital, bem como cópia do ato de aprovação nos órgãos competentes. Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, a infraestrutura existente, os acidentes geo- gráficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado. Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível. Curvas de nível com intervalo de 1m (um metro). Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbana e ambiental; - Memoriais descritivos. Proposta de soluções para questões ambientais, quando for o caso. Estudo técnico para

áreas de situação de risco, quando for o caso.

PROJETOS COMPLEMENTARES

Elaboração de ofício à secretaria de obras para que esta se manifeste se há necessidade de implantação de infraestrutura essencial.

Orientação das equipes de campo (engenharia e coleta de dados) - elaboração de cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial juntamente com termo de compromisso, se for o caso.

ESCOPO: Os projetos complementares visam sistematizar os projetos complementares que serão necessários para o Processo de Regularização Fundiária.

PRODUTOS: Projeto de infraestrutura essencial (rede de esgoto), Projeto de infraestrutura essencial (rede de água), Projeto de infraestrutura essencial (rede de energia), Projeto de infraestrutura essencial (drenagem).

Etapa 05 – ANÁLISES E PROCEDIMENTOS VISANDO AO REGISTRO DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CONCLUSÃO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO E ASSESSORIA JURÍDICA

Reunião com a comissão de REURB para análise jurídica dos documentos e conflitos.

Saneamento - correção de possíveis erros ocorridos durante o Processo

Administrativo Indicação do direito real de propriedade;

Confecção da minuta do Projeto de Regularização Fundiária;

Assessoria jurídica durante todo o processo de regularização fundiária visando contribuir com a articulação institucional entre a Prefeitura e o Cartório de Registro de imóveis, bem como demais atores envolvidos no processo de regularização fundiária;

Análise e finalização dos processos individuais.

PRODUTO: Apresentar a instrução individual dos processos dos beneficiários e elaborado as minutas dos Instrumentos de Regularização Fundiária e indicação do instrumento jurídica de titulação, dentre os instrumentos legais previstos no art. 15 da Lei de regularização fundiária. Conforme os ditames do art. 41 da Lei Federal nº 13.465/2017, será elaborado um documento final contendo a classificação do tipo de regularização, para posterior elaboração dos títulos de direitos reais pela Contratante, emissão das Certidões de Regularização Fundiária (CRF) e seu respectivo envio ao cartório competente para os devidos

atos notariais de registro imobiliário.

APROVAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Emissão das Certidões de Regularização Fundiária (CRF); Aprovação da CRF;

Protocolo da CRF junto ao Cartório competente, acompanhada da documentação obrigatória

PRODUTO: Formalização do Processo de Regularização Fundiária com os títulos dos imóveis regularizados pelo projeto proposto, em paralelo a emissão e o encaminhamento para registro imobiliário no Cartório de Registros da Circunscrição da área de intervenção, da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) que é o ato administrativo de aprovação da regularização fundiária, a fim de legitimar o seu uso/propriedade, adotando assim, todas as medidas cabíveis ao cumprimento da etapa final do processo de regularização fundiária, que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo: o nome do núcleo urbano regularizado; a localização; a modalidade da regularização; as responsabilidades das constantes do cronograma; a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver; os dados constantes de quadra, lote, confrontantes e área em m² de cada unidade imobiliária regularizada; a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

REGISTRO DAS MATRÍCULAS INDIVIDUALIZADAS

Registro da CRF no Cartório de Registro de Imóveis
Acompanhamento do processo de registro junto ao Cartório; Emissão dos Documentos de Registros de cada imóvel; Entrega final aos beneficiários em Audiência Pública
Observações gerais:

Padrão da ortofoto: Resolução da foto colorida com GSD de 05 cm ou menor por pixel, em escala 1:1000; A ortofoto deverá ser georreferenciada no Datum Sirgas2000 e estar ortorretificada; Será obrigatório apresentação de relatório com as precisões obtidas dos produtos cartográficos digitais, contendo os pontos de controle e “check points”; Não poderá haver nenhum sombreamento projetado por nuvens; Para melhor nitidez as fotos deverão ser obtidas no período mediano do dia (entre as 10:00 e 14:00 horas), reduzindo projeção de sombras por objetos verticais (árvores, prédios e etc...); As junções (costuras) entre ortofotos deverão ser realizadas de tal forma a evitar desalinhamentos; A ortofoto deverá ser entregue à Comissão Técnica para avaliação no formato “GEOTIF”;

Produtos finais: Cópia digital do mosaico geral; Cópia digital das ortofotos geradas na escala 1:1.000, com

GSD de 05cm/pixel ou melhor; Entrega do relatório final da metodologia adotada e precisões obtidas;

Geração de Modelo Digital de Terreno – MDT do perímetro urbano: Modelo digital de terreno deverá contemplar a superfície total do assentamento imageada; Na geração do MDT considerar somente pontos no nível do solo, isentos de vegetação e elementos não pertencentes ao solo (veículos, placas, edificações, entre outros); fornecer arquivos de MDT em malha original de pontos; Fornecer planejamento de controle de qualidade da geração do MDT com antecedência ao início das atividades de geração de MDT; A partir dos pontos do MDT deverão ser geradas curvas de nível com equidistância vertical de 1m (um metro) e curvas mestras com equidistância vertical de 5m (cinco metros) com as seguintes especificações: As curvas de nível deverão ter traçado contínuo, devendo compor um nível de informação específico, com os respectivos valores altimétricos incorporados como atributos, nos formatos *.dxf e *.shp; A edição das curvas de nível deverá ser feita para eliminação do excesso de pontos e resíduos de curvas de forma que não interfira na precisão e exatidão do MDT; Sistemas de coordenadas UTM; Datum Sirgas 2000;

Para fins deste Termo de Referência, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos: Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

Rede de energia elétrica domiciliar;

Soluções de drenagem, quando necessário;

Outros equipamentos a serem definidos pela CONTRATANTE em função das necessidades locais e características regionais, com assessoramento e consultoria da CONTRATADA.

Acesso ao Sistema/Plataforma para regularização fundiária, com objetivo de atender desde o cadastramento eletrônico dos ocupantes/possuidores e imóveis (lotes/terrenos/casas etc), in loco, com número de usuários ilimitados, emissão de relatórios sociais, notificações, contratos, editais, declarações, até a efetiva emissão da titulação bem como da Certidão de Regularização Fundiária (CRF)

Os atos referentes à regularização fundiária deverão observar os termos da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e dos regulamentos aplicáveis, principalmente os regulamentos municipais específicos, e, na ausência destes, dos regulamentos estaduais ou federais aplicáveis de forma analógica.

- 4.2. A execução dos serviços observará dinâmica territorial progressiva, estruturada mediante acionamentos sucessivos por núcleos urbanos informais, conforme priorização administrativa, viabilidade técnica das intervenções e evolução das condições concretas verificadas no território municipal.
- 4.2.1. A implementação da REURB não ocorrerá de forma homogênea ou simultânea em todos os núcleos urbanos passíveis de regularização, considerando a heterogeneidade territorial das áreas abrangidas, a

variabilidade das condições urbanísticas e registrais, a mutabilidade das ocupações urbanas informais e a necessidade contínua de validação técnica das condições de executabilidade.

4.2.2. A operacionalização contratual dependerá de emissão de ordens de serviço específicas, observando cronograma estimativo de execução territorial e planejamento administrativo por etapas, compatível com:

- a. maturidade fundiária dos núcleos urbanos;
- b. viabilidade urbanística das intervenções;
- c. disponibilidade documental e registral;
- d. consolidação das informações territoriais;
- e. priorização administrativa;
- f. e disponibilidade operacional da Administração Municipal.

4.2.3. A necessidade de execução progressiva não afasta a obrigatoriedade de manutenção da unidade metodológica da execução, da continuidade técnica dos serviços e da compatibilidade sistêmica entre todas as etapas da regularização fundiária.

5. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

5.1. Será selecionado o fornecedor com os requisitos necessários à contratação, com vistas ao atendimento da necessidade especificada, incluem a experiência e capacidade técnica comprovada da empresa contratada, a observância de todas as normas de segurança e regulamentações ambientais, o compromisso com práticas sustentáveis e a garantia da execução integral dos serviços descritos.

5.2. Evitar a inclusão de requisitos desnecessários é essencial para não frustrar o caráter competitivo da licitação e garantir a escolha da proposta mais vantajosa para a Administração Pública que apresente proposta com **menor preço GLOBAL** (**ATENÇÃO: O VALOR TOTAL GLOBAL MÁXIMO ESTÁ DETALHADO NO ITEM – 3.2, COLUNA – F, DESTE TERMO DE REFERÊNCIA**), e que cumpra as exigências relativas ao objeto constantes neste Termo de Referência, bem como os critérios de habilitação elencados no Edital e neste Termo de Referência.

5.3. As exigências de habilitação jurídica, de regularidade fiscal e de regularidade trabalhista são as usuais para a generalidade dos objetos, conforme disciplinado no **Anexo – I, do Edital**.

5.4. Os **critérios de qualificação econômico-financeira** a serem atendidos pelo fornecedor são:

5.4.1. Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor até 90 (noventa) dias antes da data de abertura da sessão;

5.4.1.1. Caso a licitante esteja em recuperação judicial ou extrajudicial, deverá ser

comprovado o acolhimento do plano de recuperação judicial ou a homologação do plano de recuperação extra-judicial, conforme o caso.

5.4.2. Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos **2 (dois) últimos exercícios sociais**, observado o disposto no artigo 3º da Instrução Normativa RFB nº 1420/2013 quanto à obrigatoriedade de utilização da Escrituração Contábil Digital - ECD;

5.4.2.1. Os documentos referidos no **ITEM – 5.4.2**, limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos.

5.4.2.2. É admissível o balanço intermediário, se decorrer de lei ou contrato/estatuto social. (vide Acórdão TCU nº 484-12-2007 – Plenário).

5.4.2.3. Caso o fornecedor seja classificado como cooperativa, tais documentos deverão ser acompanhados da última auditoria contábil-financeira, conforme dispõe o artigo 112 da Lei nº 5.764/1971, ou de uma declaração, sob as penas da lei, de que tal auditoria não foi exigida pelo órgão fiscalizador.

5.4.2.4. No caso de Microempreendedor Individual – MEI, deverá ser apresentada Declaração Anual do Faturamento emitido pelo Portal do Empreendedor, no que couber.

5.4.2.5. Comprovação da boa situação financeira da empresa LICITANTE, mediante obtenção de índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), **IGUAL ou SUPERIOR a 1 (um), nos 2 (dois) exercícios sociais**, obtidos pela aplicação das seguintes fórmulas:

LG = $\frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a Longo Prazo}}$

$\frac{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$

SG = $\frac{\text{Ativo Total}}$

$\frac{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$

LC = $\frac{\text{Ativo Circulante}}$

$\frac{\text{Passivo Circulante}}$

5.4.2.5.1. - O atendimento dos índices contábeis detalhados acima, deverão ser atestados mediante declaração assinada por profissional habilitado da área contábil, acompanhada de memória de cálculo, com duas casas decimais, desprezando-se as demais, constando o nº de registro no Conselho Regional de Contabilidade – CRC, apresentada pelo fornecedor.

5.4.2.5.2. - A empresa licitante deverá demonstrar e comprovar através **do último BALANÇO PATRIMÔNIAL** que possui **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** mínimo de **5% (CINCO POR CENTO)** do valor total estimado da contratação, conforme estabelece art. 69, §4º da Lei Federal nº. 14.133/2021. **Segue demonstrativo do cálculo:**

A	B	C	D
ITEM	VALOR TOTAL MÁXIMO DESTA CONTRATAÇÃO R\$ (VER ITEM – 3.2, COLU- NA – F)	PERCENTUAL MÍNIMO DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXIGIDO - %	VALOR MÍNIMO DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO QUE DEVERÁ SER DEMONSTRADO PELA EMPRESA LICITANTE – R\$ D= B X C%
1	25.776.400,00	5%	R\$ 1.288.820,00

5.5. **Os critérios de qualificação técnica** a serem atendidos pelo fornecedor são:

5.5.1. Comprovação, por meio de atestado(s) de capacidade, de execução de serviços em características e prazos compatíveis com o objeto desta contratação, emitida(s) por pessoa de direito público ou privado, devidamente assinado(s), sendo o seguinte critério:

5.5.1.1. A licitante deverá comprovar aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível com o objeto da contratação, mediante apresentação de atestado(s) de capacidade técnica emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado.

Para fins de comprovação da experiência operacional, serão considerados compatíveis os serviços relacionados à execução de procedimentos de Regularização Fundiária Urbana – REURB, compreendendo, dentre outros:

- a. levantamentos planialtimétricos e cadastrais;
- b. cadastramento físico e socioeconômico de ocupantes;
- c. elaboração de projetos urbanísticos;
- d. elaboração de memoriais descritivos;
- e. georreferenciamento de áreas;
- f. elaboração de peças técnicas e documentais destinadas à instrução de processos de regularização fundiária;
- g. elaboração dos documentos técnicos necessários à emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF pelo ente público competente;
- h. apoio técnico à implementação de programas de regularização fundiária urbana.

A comprovação da experiência não exige demonstração de emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, por se tratar de ato administrativo de competência do Poder Público, sendo suficiente a demonstração de participação na elaboração dos estudos, levantamentos, projetos e documentos técnicos que subsidiam sua expedição.

Comprovação de no mínimo, **5% (cinco por cento)** do quantitativo licitado neste TERMO DE REFERÊNCIA. **Segue demonstrativo do cálculo:**

A	B	C	D
ITEM	QUANTITATIVO PREVISTO NO ITEM – 3.2, COLUNA – “D”, DESTE TERMO DE REFERÊNCIA	PERCENTUAL MÍNIMO EXIGIDO POR MEIO DO ITEM – 5.5.1.1, DESTE TERMO DE REFERÊNCIA	QUANTITATIVO MÍNIMO QUE DEVERÁ SER COMPROVADO PELA EMPRESA LICITANTE $D = B \times C\%$
1	20.000	5%	1000

5.5.1.2. Será admitida, para fins de comprovação de quantitativo mínimo do serviço, a apresentação de diferentes atestados de serviços executados de forma concomitante, pois essa situação se equivale, para fins de comprovação de capacitação técnico-operacional, a uma única contratação.

5.5.1.3. O(s) atestado(s) deverá(ão) referir-se à execução de objeto no âmbito de sua atividade econômica principal ou secundária especificadas no contrato social vigente.

5.5.1.4. A empresa LICITANTE disponibilizará, caso solicitado pelo agente público, todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados apresentados, encaminhando, dentre outros documentos, cópia do contrato que lastreou a contratação, endereço atual da Contratante

e local em que foi executado o objeto.

5.5.2. Certidão atualizada de registro da **EMPRESA LICITANTE**, expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

5.5.3. Certidão atualizada de registro do **RESPONSÁVEL TÉCNICO** da EMPRESA LICITANTE, expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

5.6. Capacidade técnico-profissional

5.6.1. A licitante deverá demonstrar capacidade de disponibilizar equipe técnica multidisciplinar compatível com a execução integral do objeto, observadas as habilitações profissionais exigidas para cada área de atuação.

A comprovação da disponibilidade da equipe técnica poderá ocorrer mediante:

- a. apresentação de vínculo societário, empregatício ou contratual já existente;
- b. declaração formal de disponibilidade futura dos profissionais indicados;
- c. compromisso de contratação firmado entre a licitante e o profissional indicado;
- d. contrato de prestação de serviços;
- e. declaração de anuência do profissional;
- f. ou outro instrumento juridicamente idôneo apto a demonstrar a efetiva disponibilidade da equipe para execução contratual.

A formalização do vínculo profissional necessário à execução dos serviços deverá estar plenamente constituída até a assinatura do contrato e durante toda a execução contratual, cabendo à contratada manter a equipe técnica apresentada ou substituí-la por profissionais de qualificação equivalente ou superior, mediante prévia anuência da Administração.

5.6.2. Declaração do licitante de possuir pessoal qualificado, estrutura física, instalações e equipamentos adequados para prestação de serviços na localidade do Município Contratante, caso se logre vencedor do certame.

5.7 Em relação às fornecedoras **COOPERATIVAS** será, ainda, exigida a seguinte documentação complementar:

5.7.1. A relação dos cooperados que atendem aos requisitos técnicos exigidos para a contratação e que executarão o contrato, com as respectivas atas de inscrição e a comprovação de que estão domicilia- dos na localidade da sede da cooperativa, respeitado o disposto no inciso XI do artigo 4º, inciso I do artigo 21, e §§ 2º a 6º do artigo 42 da Lei nº 5.764/1971;

5.7.2. A declaração de regularidade de situação do contribuinte individual – DRSCI, para cada um dos cooperados indicados;

5.7.3. A comprovação do capital social proporcional ao número de cooperados necessários à prestação do serviço;

5.7.4. O registro previsto no art. 107 da Lei nº 5.764/1971; e

5.7.5. A comprovação de integração das respectivas quotas-partes por parte dos cooperados que executarão o contrato.

6. CONTRATAÇÃO E PRAZOS DE VIGÊNCIA:

6.1. DO CONTRATO: O prazo de vigência do contrato decorrente da presente contratação será de **12 (doze) meses**, contados da assinatura do instrumento contratual, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.2. DA ARP: O prazo de vigência da ata de registro de preços será de 12 (DOZE) MESES e poderá ser prorrogado, por igual período, desde que comprovado o preço vantajoso. (art. 84, caput)

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

7.1. Efetuar o pagamento à Contratada nas condições e preços pactuados;

7.2. Assegurar o livre acesso dos empregados da Contratada a todos os locais onde se fizerem necessários para a execução dos serviços;

7.3. Acompanhar, fiscalizar e avaliar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de servidor especialmente designado;

7.4. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do(s) serviço(s) recebido(s) provisoriamente com as especificações constantes neste Termo de Referência, para fins de aceitação e recebimento definitivo;

7.5. Anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução dos serviços contratados, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou irregularidades observadas;

7.6. Rejeitar, no todo ou em parte, os serviços executados em desacordo com as especificações estabelecidas neste Termo de Referência, em cumprimento ao disposto no § 1º do artigo 140 da Lei nº 14.133/2021;

7.7. Notificar por escrito o preposto da Contratada da não aceitação do serviço, se for o caso, para que seja refeito ou corrigido, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas cabíveis e eventual rescisão contratual;

7.8. OBRIGAÇÕES DO ÓRGÃO OU ENTIDADE GERENCIADORA DA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS

7.8.1. Promover todos os atos necessários à instrução processual para a realização da licitação ou procedimento de contratação direta;

7.8.1.1. A assinatura da ATA realizar-se-á por meio de certificado digital conferido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil, consoante previsto no artigo 6º do Decreto Municipal nº 5.912/2019, mediante convocação através de link emitido pelo Portal Aracaju Compras, no prazo de 2 (dois) dias a contar do seu recebimento.

7.8.1.1.1 Em caso de indisponibilidade do sistema ou impossibilidade de convocação através do Portal de Compras do Município de Aracaju - Aracaju Compras, alternativamente a Administração poderá encaminhá-lo ao adjudicatário através de outro meio eletrônico, para que seja assinado e devolvido no prazo de até 2 (dois) dias a contar do seu recebimento.

7.8.2. Gerenciar a ata de registro de preços;

7.8.3. Adotar as medidas de gerenciamento, através do sistema informatizado, necessárias a assegurar que seja concedida prioridade de aquisição dos produtos das cotas reservadas à participação exclusiva de microempresas, empresas de pequeno porte, microempreendedores individual e cooperativas, ressalvados os casos em que a cota reservada for inadequada para atender as quantidades ou as condições do pedido, justificadamente.

7.8.4. Autorizar a adesão das unidades participantes à ata de registro de preços;

7.8.5. Deliberar quanto à inclusão posterior de participantes que não manifestaram interesse durante o período de divulgação da intenção de registro de preços;

7.8.6. Indicar às unidades não participantes, sempre que solicitado, os fornecedores beneficiários da ata de registro de preços;

7.8.7. Conduzir os procedimentos relativos a eventuais alterações e atualizações dos preços registrados e, quando necessário, lavrar os correspondentes termos aditivos à ata para refletir os novos preços, divulgando-os às unidades participantes; e

7.8.8. Remanejar os quantitativos da ata, observados os procedimentos dispostos no art. 29 do Decreto Municipal nº 7178/2023;

7.8.9. Comunicar eventual prática de infrações administrativas pelo fornecedor à Comissão Permanente de Apuração de Infrações – CPAI, acompanhada dos meios de prova correspondentes.

8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

8.1. Obrigações gerais

8.1.1. Executar o serviço objeto desta contratação de acordo com as condições e prazos propostos, e demais especificações constantes neste Termo de Referência;

8.1.2. Refazer ou corrigir, obrigatoriamente, qualquer serviço que esteja em desconformidade no mesmo prazo definido para execução, ou em prazo específico caso tenha sido definido em cláusula própria deste Termo de Referência ou pelo fiscal do contrato;

8.1.3. Manter seus empregados, quando nas dependências da Contratante, devidamente identificados com crachá subscrito pela Contratada;

8.1.4. Manter durante toda a execução do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

8.1.5. Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como outras normas específicas, para pessoas com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;

8.1.6. Designar formalmente o preposto da empresa para atuar junto à Contratante durante a execução contratual.

8.1.6.1. A Contratada deverá manter preposto no local do serviço para representá-lo na execução do contrato.

8.1.6.2. A indicação ou a manutenção do preposto da Contratada poderá ser recusada pela Contratante, desde que devidamente justificada, devendo a Contratada designar outro para o exercício da atividade.

8.1.7. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela Contratante, bem como dar ciência, imediatamente e por escrito, de qualquer anormalidade que verificar quando da execução do objeto desta contratação;

8.1.8. Dispor-se a toda e qualquer fiscalização da Contratante, no tocante ao fornecimento do objeto;

8.1.9. Comunicar imediatamente à Contratante qualquer alteração ocorrida no endereço, conta bancária e outros julgados necessários para o recebimento de correspondência;

8.1.10. Aceitar nas mesmas condições contratuais os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicialmente contratado, observado o disposto no artigo 125 da Lei nº 14.133/2021, servindo como base de cálculo para as alterações os preços unitários constantes na proposta vencedora;

8.1.11. Indenizar terceiros, bem como a Contratante, mesmo em caso de ausência ou omissão de fiscalização de sua parte, por quaisquer danos ou prejuízos causados, devendo a Contratada adotar todas as medidas preventivas, com fiel observância as exigências das autoridades competentes e as disposições legais vigentes;

8.1.12. Responsabilizar-se por quaisquer multas, indenizações ou despesas impostas à Contratada pela Contratante, em decorrência do descumprimento de lei ou de regulamento a ser observado na execução do contrato;

8.1.13. Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, resultantes da execução do contrato;

8.1.13.1. A inadimplência da Contratada em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Contratante a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato.

8.1.14. Autorizar a Contratante a descontar o valor correspondente a danos ou prejuízos diretamente das faturas pertinentes aos pagamentos que lhe forem devidos, ou da garantia contratual, se houver, independentemente de qualquer procedimento judicial, assegurada a prévia defesa;

8.1.15. Comunicar imediatamente à Contratante a ocorrência de associação com outrem, cessão ou transferência total ou parcial, bem como a fusão, cisão ou incorporação, para conhecimento e adoção das providências necessárias, inclusive quanto à análise de viabilidade de manutenção da relação contratual;

8.2. Obrigações relativas à Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD

8.2.1. As partes declaram ciência e anuência à obrigação de cumprimento das disposições da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação.

8.2.1.1. A Contratada declara ter ciência de que os dados a que tiver acesso devem ser utilizados apenas para as finalidades indicadas pela Contratante e de acordo com a boa-fé e com os princípios constantes no art. 6º da LGPD.

8.2.1.2. É expressamente vedado o compartilhamento de dados pessoais.

8.2.1.2.1. No caso de uma excepcionalidade, caberá à Contratada informar à Contratante prévia e formalmente, ficando o compartilhamento condicionado à sua autorização expressa.

8.2.1.2.2. Sendo o consentimento do titular a única base legal utilizada para o tratamento de dados pessoais, a autorização de que trata o inciso I estará condicionada à assinatura de novo Termo de Consentimento pelo titular de dados, a ser providenciado única e exclusivamente pela Contratante.

8.2.1.3. Nos casos em que for admitida em contrato a subcontratação, a Contratante deverá ser informada no prazo de até 5 (cinco) dias úteis sobre a intenção de contratação de suboperadores pela Contratada, condicionando-se a contratação à anuência expressa da Contratante.

8.2.1.3.1. A Contratada deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

8.2.1.4. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever da

contratada eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

8.2.1.5. É dever da contratada fomentar e disponibilizar treinamento e ações de conscientização relacionados à Proteção de dados pessoais e Privacidade aos responsáveis pela execução do contrato, garantindo, assim, a implementação de Boas Práticas e Governança, nos termos dos artigos 50 e 51 da LGPD.

8.2.1.6. A Contratante poderá realizar diligência e/ou auditorias para aferir o cumprimento de todos os itens constantes na presente cláusula, devendo a Contratada atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados, em prazo não superior a 2 (dois) dias úteis.

8.2.1.7. A Contratada deverá prestar, no prazo fixado pela Contratante, prorrogável uma única vez mediante justificativa aceita pela Contratante, quaisquer informações acerca dos dados pessoais

tratados em decorrência do presente contrato para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

8.2.1.8. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

8.2.1.9. Os bancos de dados a que se refere o **ITEM - 8.2.1.8** devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD, bem como o atendimento de direitos dos titulares de dados, notadamente o direito de acesso.

8.2.1.10. A Contratada declara estar ciente e de acordo de que as previsões desta cláusula estão sujeitas a alterações, mormente no que diz respeito aos procedimentos de tratamento de dados pessoais.

a) As alterações a que se refere o **ITEM - 8.2.1.10** podem ocorrer quando indicado pela Contratante e/ou pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

b) Nas hipóteses a que se refere o **ITEM - 8.2.1.10**, a alteração será formalizada por intermédio de assinatura de Termo Aditivo ao Contrato.

8.2.1.11. Fica estabelecida a vedação de transferência de dados pessoais constantes na base de dados da Contratante a empresas privadas, com exceção à previsão dos incisos I a V do § 1º do artigo 26 da LGPD.

8.1.11.1. Sendo constatada a ocorrência de uma das exceções previstas nos incisos indicados no **ITEM - 8.2.1.11**, as partes declaram que comunicarão à Autoridade Nacional de Proteção de Dados no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da celebração do contrato, nos termos do § 2º do artigo 26 da LGPD.

9. OBRIGAÇÃO DOS ÓRGÃOS E ENTIDADES PARTICIPANTES DA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS

9.1 Compete aos órgãos e entidades participantes da Ata de Registro de Preços:

- a. tomar conhecimento da Ata de Registro de Preços, inclusive de eventuais alterações, para o correto cumprimento de suas disposições;
- b. assegurar que os atos relativos à sua inclusão no Sistema de Registro de Preços estejam formalmente aprovados pela autoridade competente;
- c. promover o acompanhamento e a fiscalização da execução das contratações decorrentes da Ata de Registro de Preços, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021, do Decreto Municipal nº 7.178/2023 e demais normas aplicáveis;
- d. designar gestor e fiscal para acompanhamento da execução contratual, observadas as atribuições legalmente estabelecidas;
- e. verificar a manutenção das condições de habilitação da contratada durante a execução das contratações decorrentes da Ata de Registro de Preços;
- f. aplicar, quando cabível, as medidas administrativas necessárias ao fiel cumprimento das obrigações contratuais, comunicando ao órgão gerenciador quaisquer ocorrências que possam impactar a execução da Ata;
- g. prestar ao órgão gerenciador as informações necessárias ao gerenciamento da Ata de Registro de Preços, especialmente quanto à execução dos quantitativos contratados e às ocorrências relevantes verificadas durante a execução contratual;

- h. informar ao órgão gerenciador eventuais descumprimentos contratuais, recusas de execução, atrasos, inadimplementos ou situações que possam ensejar a aplicação de sanções administrativas;
- i. zelar pelo adequado planejamento, acompanhamento e controle das contratações realizadas com fundamento na Ata de Registro de Preços.

Parágrafo único. Os órgãos e entidades participantes responderão pelos atos praticados no âmbito das contratações que realizarem, competindo-lhes a gestão, fiscalização, recebimento do objeto e acompanhamento da execução contratual decorrente de suas respectivas demandas.

10. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

10.1. Prazo e forma de execução do serviço

10.1.1. A contratada deverá iniciar a execução dos serviços em até 10 (dez) dias úteis após o recebimento da Ordem de serviço, emitida pela Secretaria demandante.

10.1.2. O prazo para execução dos serviços poderá ser prorrogado, desde que devidamente justificado e aceito pelo órgão contratante.

11. DAS VEDAÇÕES

11.1. DA VEDAÇÃO À SUBCONTRATAÇÃO

11.1.1. Em observância aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento e responsabilidade contratual, previstos no art. 5º e no art. 11 da Lei nº 14.133/2021, bem como à natureza do objeto descrito neste Termo de Referência — que demanda execução integrada, controle técnico, jurídico e administrativo unificado — fica expressamente vedada a subcontratação total ou parcial do objeto contratual.

11.1.2. A vedação justifica-se pelos seguintes fundamentos:

- A) Natureza técnica e integrada do objeto — A execução das atividades descritas (jurídicas, urbanísticas, ambientais, de topografia, geoprocessamento e de regularização fundiária)

exige coordenação direta e centralizada pela contratada, de forma a garantir a padronização metodológica, a rastreabilidade das informações e a coerência técnica entre as etapas do processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB), nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto Federal nº 9.310/2018.

- B) Responsabilidade exclusiva da contratada — Conforme o disposto no art. 121 da Lei nº 14.133/2021, a contratada é responsável pela execução do contrato nos prazos, condições e especificações estabelecidos, não podendo transferir a terceiros a execução de atividades técnicas ou operacionais que constituam o objeto deste Termo de Referência, sob pena de rescisão contratual e demais sanções legais.
- C) Caráter estratégico e sensível das informações tratadas — A execução dos serviços envolve o manuseio e o tratamento de dados cadastrais, jurídicos, urbanísticos e socioeconômicos de cidadãos, além de informações geoespaciais de caráter sigiloso e restrito à Administração Pública, o que exige controle direto e integral da contratada, impedindo a delegação a terceiros não vinculados contratualmente ao ente público.
- D) Uniformidade técnica e controle de qualidade — A subcontratação poderia comprometer a uniformidade técnica dos produtos entregues, bem como dificultar o controle e a fiscalização pela Administração, contrariando o disposto no art. 117, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.
- E) Risco de perda de competitividade e simulação de consórcios — A autorização para subcontratação, considerando o objeto de baixa complexidade e natureza comum, poderia configurar subterfúgio para consórcio informal entre empresas concorrentes, ferindo o princípio da competitividade (art. 11, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021) e o entendimento consolidado do Tribunal de Contas da União (Acórdão TCU nº 2813/2004 – Primeira Câmara), segundo o qual a Administração deve coibir práticas que possam restringir a competição ou mascarar a responsabilidade contratual.

11.1.3. Dessa forma, fica terminantemente proibida à subcontratação total ou parcial do objeto, sob qualquer modalidade ou pretexto, inclusive mediante cessão de mão de obra, parceria operacional, contrato de cooperação técnica, convênio, consórcio informal ou qualquer outro instrumento jurídico que implique transferência de responsabilidade técnica, operacional ou administrativa.

11.1.4. O descumprimento desta cláusula ensejará a rescisão contratual imediata, aplicação das sanções previstas nos arts. 156 a 159 da Lei nº 14.133/2021, além da perda da garantia contratual, se houver, e responsabilização civil e administrativa da contratada pelos prejuízos decorrentes.

11.2. DA VEDAÇÃO AOS CONSÓRCIOS

11.2.1. Na presente licitação, não será permitida a participação de empresas constituídas sob a forma de consórcio, **conforme justificado no ITEM – 3.6 e seguintes deste TERMO DE REFERÊNCIA.**

12. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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

12.2. A vigência contratual será de **12 (doze) meses**, contados da assinatura do contrato, podendo ser alterada exclusivamente nas hipóteses legalmente admitidas pela Lei Federal nº 14.133/2021..

12.2.1. A assinatura do contrato de Serviço realizar-se-á por meio de certificado digital conferido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil, consoante previsto no artigo 6º do Decreto Municipal nº 5.912/2019, mediante convocação através de link emitido pelo Portal Aracaju Compras, no prazo de 2 (dois) dias a contar do seu recebimento.

12.2.1.1. Em caso de indisponibilidade do sistema ou impossibilidade de convocação através do Portal de Compras do Município de Aracaju - Aracaju Compras, alternativamente a Administração poderá encaminhá-lo ao adjudicatário através de outro meio eletrônico, para que seja assinado e devolvido no prazo de até 2 (dois) dias a contar do seu recebimento.

12.3. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato/Ordem de Serviço, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias através de termo de apostilamento ao contrato.

12.4. A Contratante exercerá ampla e irrestrita fiscalização na execução objeto contratado, por meio de gestor e fiscal integrantes do setor de organização dos eventos dos órgãos e/ou entidades demandantes a

serem oportunamente designados, nos termos do artigo 4º do Decreto Municipal nº 7178/2023 e dos artigos 69 a 86 da Instrução Normativa Conjunta PGM/CGM/SEPLOG nº 002/2023.

12.4.1. O fiscal designado acompanhará e anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do objeto, determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

12.4.2. O fiscal designado informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas necessárias, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

12.4.3. O fiscal do O contrato poderá ser auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual, na forma dos artigos 74 e 75 do Decreto Municipal nº 7.177/2023, e dos artigos 316 e 317 do Decreto Municipal nº 7.178/2023, conforme o caso.

12.4.4. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, em conformidade com o artigo 120 da Lei nº 14.133/2021.

12.5. Critérios de recebimento e aceitação do objeto

12.5.1.1. Os serviços serão recebidos provisoriamente no prazo de até 01(um) dia, contado do início do evento, pelo (a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, mediante termo detalhado, quando verificado o cumprimento de exigências de caráter técnico.

12.5.1.2. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser corrigidos no prazo de 01(um) dia, a contar da notificação da Contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

12.5.2. Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de até 05 (cinco) dias, contados do recebimento provisório ou da finalização do evento, mediante termo detalhado, após verificação da qualidade e quantidade do serviço executado, observadas as seguintes diretrizes:

12.5.2.1. Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela

fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando à Contratada, por escrito, as respectivas correções;

12.5.2.2. Emitir termo circunstanciado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

12.5.2.3. Comunicar ao fornecedor para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização.

12.5.3. Na hipótese de a verificação a que se refere o **ITEM - 11.5.1** não ser procedida dentro do prazo fixado, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento definitivo no dia do esgotamento do prazo.

12.5.4. O aceite ou aprovação do(s) serviço(s) pela Administração Pública, na forma do § 2º do artigo 140 da Lei nº 14.133/2021, não exclui a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato, ou disparidades com as especificações estabelecidas neste Termo de Referência, verificadas posteriormente, garantindo-se à Administração Pública as faculdades previstas no artigo 18 da Lei n.º 8.078/1990 – Código de Defesa do Consumidor.

12.6. Rotinas de fiscalização

12.6.1. O Fiscal técnico é responsável por verificar a execução do objeto contratual em conformidade com as especificações técnicas;

12.6.2. Atestar as notas fiscais/faturas;

12.6.3. Manter contato direto com a contratada para ajustes operacionais;

12.6.4. Emitir relatórios de fiscalização;

12.6.5. Comunicar irregularidades ao gestor do contrato e sugerir aplicação de sanções, se necessário.

12.6.6. A comunicação entre contratante e contratada será realizada preferencialmente por meio digital, utilizando o sistema eletrônico de gestão contratual da Administração ou e-mail institucional

previamente informado pelas partes.

12.6.7. O prazo máximo para resposta a qualquer solicitação formal será de até 01 (um) dia útil, salvo justificativa expressa ou disposição diversa constante do contrato.

13. PAGAMENTO, CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

13.1. Do pagamento

13.1.1. Deverá ser realizada a liquidação da despesa conforme medição dos serviços no prazo **de até 30 (TRINTA) dias corridos**, com o posterior pagamento por meio de por meio de crédito em conta bancária de titularidade da Contratada, no prazo **de até 30 (TRINTA) dias corridos**, contados a partir da apresentação da Nota Fiscal ou Fatura, devidamente certificada pelo fiscal do contrato, responsável pelo recebimento do objeto.

13.1.1.1. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal ou dos documentos pertinentes à contratação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como, por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o pagamento ficará sobrestado até que a Contratada providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a Contratante.

13.1.2. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser emitida em conformidade com as unidades de medida indicadas no **ITEM – 3.2**, deste Termo de Referência.

13.1.2.1. Os fornecedores sediados fora do Município de Aracaju devem emitir o Registro Auxiliar de Nota Fiscal de Serviço – RANFS a cada serviço prestado, através de prévio cadastro na página eletrônica do Município de Aracaju, na forma do Decreto Municipal nº 3.393/2011 e suas alterações.

13.1.3. O aceite da execução do objeto será feito mediante o devido atesto da Nota Fiscal ou Fatura, correspondendo tão somente ao objeto contratado e efetivamente recebido.

13.1.4. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto a dimensão, qualidade e quantidade, a parcela incontroversa deverá ser liberada no prazo previsto para pagamento;

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

13.1.5.1. A Contratada 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.

13.1.6. Para fins de verificação da manutenção dos critérios de habilitação, o(a) contratado(a) deverá, na forma do inciso XVI do artigo 92 da Lei nº 14.133/2021, apresentar, junto ao documento de cobrança, prova de regularidade perante o FGTS – CRF, Certidões Negativas de Débitos junto às Fazendas Federal, Estadual e Municipal do domicílio do contratado, bem como a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

a. Na hipótese de restar configurada a ausência de algum dos documentos exigidos ou que a empresa não está regular perante um ou mais dos órgãos elencados no **ITEM - 12.1.6**, o ente contra- tante deve dar continuidade aos trâmites relativos ao pagamento pelos fornecimentos já regularmente executados e, concomitantemente, notificar a Contratada para que apresente o(s) documento(s) ausente(s) ou adote as providências necessárias à sua regularização fiscal e trabalhista junto aos órgãos competentes, conforme o caso, concedendo-lhe prazo específico para fazê-lo.

b. Uma vez constatada a irregularidade, a emissão de novas ordens de fornecimento deve ser suspensa até que seja comprovada pela Contratada a sua regularidade fiscal e trabalhista, na forma do **ITEM - 12.1.6**.

c. Se, transcorrido o prazo concedido sem que a Contratada tenha apresentado o documento faltante ou a comprovação de sua regularidade fiscal e trabalhista, o ente contratante deve adotar as providências cabíveis relativas à rescisão contratual com espeque no inciso I do artigo 137 da Lei nº 14.133/2021.

13.1.7. Não haverá pagamento antecipado.

13.1.8. No caso de atraso de pagamento, será utilizado, para atualização do valor o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC/IBGE.

13.1.8.1. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

13.2. Do Equilíbrio Econômico-Financeiro

13.2.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no período de 01 (um) ano contado da data do orçamento estimado, realizado em 06/10/2025.

13.2.2. Após o interregno de 01 (um) ano, os preços contratados serão reajustados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade, e o prazo para resposta ao pedido de reajuste será de até 30 (trinta) dias.

13.2.3. O pedido de reajuste deverá ser formulado pela contratada, sob pena de preclusão, antes de eventual prorrogação nos termos do inciso I, do § 4º do artigo 92 da Lei nº 14.133/2021.

13.2.3.1. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

13.2.3.2. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o Contratante pagará à Contratada a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

13.2.3.3. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto, ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

13.2.3.4. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

13.2.4. Os reajustes de preço serão formalizados por meio de apostilamento, de acordo com o disposto no artigo 136 da Lei nº 14.131/2021.

13.2.5. A Contratante ou a Contratada podem solicitar o reequilíbrio econômico-financeiro do contrato, quando verificado fato imprevisível ocorrido após a apresentação da proposta, desde que cumpridos os seguintes requisitos:

- a) o evento seja futuro e incerto;
- b) o evento não ocorra por culpa da Contratada;
- c) a modificação seja substancial nas condições contratadas, de forma que seja caracterizada alteração desproporcional entre os encargos da Contratada e a retribuição da Contratante;

- d) haja nexo causal entre a alteração dos custos com o evento ocorrido e a necessidade de recomposição da remuneração correspondente em função da majoração ou minoração dos encargos da Contratada;
- e) seja demonstrado nos autos a quebra de equilíbrio econômico-financeiro do contrato, por meio de apresentação de planilha de custos e documentação comprobatória correlata que demonstre que a contratação se tornou inviável nas condições inicialmente pactuadas.

14. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

14.1. O **VALORMÁXIMO** da contratação está devidamente identificado no **ITEM – 3.2**, deste TERMO DE REFERÊNCIA.

15. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1. As despesas com o pagamento do referido objeto correrão à conta dos recursos consignados no orçamento do Município de Aracaju para os exercícios alcançados pelo prazo de validade da Ata de Registro de Preços, a cargo da unidade orçamentária contratante, cujos programas de trabalho e elementos de despesas específicos constarão no(a) respectivo(a) contrato ou instrumento equivalente.

16. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

16.1. As sanções referentes à execução do contrato são aquelas previstas neste item, consoante gradação da penalidade de multa compensatória discriminada a seguir:

15.1.1 – Para a infração de dar causa à inexecução parcial do contrato incidirá multa de até 10%;

15.1.2 – Para a infração de dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo incidirá multa de até 20%;

15.1.3 – Para a infração de dar causa à inexecução total do contrato incidirá multa de até 30%;

15.1.4 - Para a infração de deixar de entregar a documentação exigida para o certame incidirá multa de até 10%;

15.1.5 - Para a infração de não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, incidirá multa de até 10%;

15.1.6 - Para a infração de não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para

a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta, incidirá multa de até 30%;

17. SOBRE A GARANTIA DE PROPOSTA:

17.1. Em garantia ao cumprimento da obrigação de firmar futuro Contrato, bem como das demais obrigações assumidas em razão **de sua participação na licitação**, conforme art. 58, da Lei Federal nº 14.133/2021, a proponente deverá prestar **GARANTIA DE PROPOSTA**, mediante recolhimento de quantia a título de garantia, de forma incondicional, no valor correspondente a **1% (UM POR CENTO)** do valor total estimado para esta Contratação, apresentando comprovante, **no momento de apresentação da proposta de preço inicial**. **Segue detalhamento do valor da GARANTIA DE PROPOSTA:**

A	B	C	D
LOTE	VALOR TOTAL MÁXIMO DESTA CONTRATAÇÃO – R\$ (VER ITEM – 3.2, DESTE TERMO DE REFERÊNCIA)	PERCENTUAL DE GARANTIA DE PROPOSTA – (%)	VALOR DA GARANTIA DE PROPOSTA QUE DEVERÁ SER APRESENTADA PELA EMPRESA LICITANTE – R\$ $D = B \times C\%$
1	R\$ 25.776.400,00	1%	R\$ 257.764,00

17.2. A comprovação do recolhimento da garantia de proposta deverá ser apresentada eletronicamente, na aba (módulo), disponibilizado através da **plataforma LICITANET – www.licitanet.com.br**.

17.3. A garantia da proposta poderá, por opção da proponente, ser prestada por meio das seguintes modalidades, conforme §1º, do art. 96, da Lei Federal nº 14.133/2021:

17.3.1. Caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, e avaliados por seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Economia.

17.3.2. Seguro-garantia.

17.3.3. Fiança bancária, emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil.

- 17.3.4. Título de capitalização custeado por pagamento único, com resgate pelo valor total.
- 17.4. A garantia da proposta deverá ter **prazo mínimo de vigência (validade) de 3 (TRÊS) meses**, a contar da data de entrega da proposta, **sob pena de desclassificação imediata da PROPOSTA DE PREÇO**.
- 17.5. Cabe ao pregoeiro e equipe de apoio analisar a regularidade e efetividade das garantias das propostas.
- 17.6. As proponentes deverão, ainda, observar as seguintes condições quando do oferecimento da garantia da proposta.
- 17.7. No caso de caução em dinheiro, a garantia da proposta deverá ser prestada em moeda corrente nacional por meio de depósito identificado, em conta bancária de titularidade do órgão licitante a seguir indicada, devendo a descrição, no documento comprobatório do depósito, constar o número e ano da licitação a que se refere a garantia. Segue:

BANCO	AGÊNCIA	CONTA CORRENTE	FAVORECIDO
104	059	0483-0	Secretaria Municipal da Infraestrutura - SMEINFRA

- 17.8. A garantia de proposta apresentada na forma de fiança bancária deverá ser contratada junto a instituições bancárias que cumpram os requisitos e as demais exigências para sua regular atuação, devidamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil.
- 17.9. Na hipótese de a garantia da proposta ser prestada na modalidade de Seguro-garantia, deverá ser emitida por companhia seguradora nacional, ou estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, nos termos da legislação vigente à época de sua apresentação, e será comprovada pela apresentação da apólice de seguro-garantia.
- 17.10. Caso a garantia de proposta apresentada na modalidade de seguro-garantia contemple qualquer cláusula incompatível com as disposições editalícias, inclusive cláusulas limitadoras ou de isenção de responsabilidade, deverá a proponente apresentar endosso, emitido pela companhia seguradora, informando a inaplicabilidade de tais cláusulas à presente licitação, bem como a validade do seguro-garantia a todas as hipóteses previstas neste documento.
- 17.11. Na hipótese de a garantia da proposta ser prestada em títulos da dívida pública, estes deverão ser emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e custódia

- autorizado pelo Banco Central do Brasil.
- 17.12. Encerrada a licitação, as garantias das propostas de cada proponente e da adjudicatária serão devolvidas em até 10 (dez) dias úteis após a assinatura do Contrato ou da data em que for declarada fracassada a licitação, conforme previsto no §2º, do art. 58, da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 17.13. O inadimplemento total ou parcial das obrigações assumidas pelas proponentes em decorrência de sua participação na licitação dará causa à execução da garantia da proposta, mediante notificação pelo órgão licitante à proponente inadimplente, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste documento, ou na legislação aplicável.
- 17.14. Nas hipóteses abaixo, a proponente (empresa licitante) sofrerá multa equivalente ao valor integral da garantia da proposta. Segue:
- 17.14.1. De desistência da proposta comercial apresentada junto a plataforma eletrônica que tramitar a **certame licitatório(PREGÃO ELETRÔNICO)**;
 - 17.14.2. De desistência da apresentação da proposta de preço reformulada após a ocorrência da sessão de lances;
 - 17.14.3. Desistência da apresentação dos documentos de habilitação;
 - 17.14.4. Desistência de submissão à prova de conceito, **quando houver**.
 - 17.14.5. Desistência em assinar a ATA DE REGISTRO DE PREÇOS e/ou CONTRATO;
- 17.15. A garantia da proposta responderá pelas penalidades e indenizações devidas pelas proponentes durante a licitação, até a assinatura do Contrato, até o limite do seu valor.
- 17.16. Caso o valor da garantia da proposta seja insuficiente para fazer frente às penalidades e/ou indenizações impostas, a proponente ficará obrigada a pagar pelos valores remanescentes no mesmo prazo indicado para pagamento da penalidade ou indenização a ela imposta.
- 17.17. A execução da garantia de proposta observará o disposto no art. 58 da Lei Federal nº 14.133/2021 e somente será promovida após regular apuração dos fatos em procedimento administrativo próprio, assegurados ao licitante o contraditório, a ampla defesa e o devido processo legal.
- 17.18. Caracterizada, em tese, qualquer das hipóteses previstas neste Termo de Referência, no Edital ou na legislação aplicável que possam ensejar a execução da garantia de proposta ou a aplicação de sanções administrativas, a Administração instaurará o correspondente procedimento administrativo, garantindo

- ao interessado a apresentação de justificativas, documentos e demais elementos que entender pertinentes à sua defesa.
- 17.19. A eventual execução da garantia de proposta não ocorrerá de forma automática, devendo ser precedida de decisão administrativa motivada, fundamentada na análise das circunstâncias concretas do caso, observados os princípios da razoabilidade, proporcionalidade, individualização da conduta e vedação ao enriquecimento sem causa.
- 17.20. A aplicação de sanções administrativas, a execução da garantia de proposta e eventual apuração de perdas e danos constituem medidas juridicamente autônomas, cuja incidência dependerá da análise individualizada do caso concreto, observados os pressupostos legais e regulamentares aplicáveis.
- 17.21. Na hipótese de execução da garantia de proposta, eventual cobrança complementar de prejuízos somente poderá ocorrer quando demonstrado, em procedimento próprio, dano efetivamente suportado pela Administração que exceda o valor da garantia prestada, observadas as garantias constitucionais do contraditório e da ampla defesa.
- 17.22. A garantia de proposta, prestada em qualquer das modalidades previstas neste documento, deverá ser incondicional e não poderá conter cláusula excludente de quaisquer responsabilidades contraídas pela proponente e/ou pelos emitentes das garantias, relativamente à participação da proponente nesta licitação.
- 17.23. A garantia da proposta deverá assegurar sua exequibilidade durante o período de validade da proposta e observar as modalidades admitidas pelo art. 96 da Lei nº 14.133/2021.
- 17.24. Serão admitidas apólices securitárias, fianças bancárias e demais instrumentos legalmente autorizados, desde que emitidos por instituições regularmente habilitadas e aptos a garantir o cumprimento das obrigações assumidas pelo licitante.
- 17.25. Não serão aceitos instrumentos que contenham cláusulas que inviabilizem, restrinjam de forma incompatível com a legislação aplicável ou impeçam injustificadamente o exercício dos direitos da Administração quanto à execução da garantia nas hipóteses legalmente previstas.
- 17.26. As condições constantes dos instrumentos de garantia deverão observar a legislação de regência, as normas expedidas pelos órgãos reguladores competentes e as disposições estabelecidas neste Edital.
- 17.27. Justifica-se a exigência da Garantia de Proposta, prerrogativa da Administração Pública prevista no art. 58, da Lei Federal nº 14.133/2021, para fins de comprovação de que o proponente licitante possui capacidade de cumprir as condições, custos e prazos assumidos ao participar do Processo Licitatório, bem como cobrir, no todo ou em parte, eventuais prejuízos causados ao órgão licitante, nas hipóteses detalhadas no **ITEM – 16.14, deste TERMO**, quando o mesmo sofrerá multa equivalente ao valor integral da garantia, respondendo esta, ainda, pelas penalidades e indenizações

devidas pelos proponentes durante a licitação, até a assinatura do Contrato, até o limite do seu valor.

18. DOS ÓRGÃOS E ENTIDADES PARTICIPANTES:

Nº DE ORDEM	ÓRGÃO / ENTIDADE	ENDEREÇO
01	SECRETARIA MUNICIPAL DA INFRAESTRUTURA (SEMINFRA)	Av. Augusto Franco, 3.340 - Bairro Ponto Novo - CEP: 49097-670 - Aracaju/SE – Tel.: (79) 3179-1600

19. ANEXO(S) DESTE TERMO DE REFERÊNCIA:

18.1) O presente TERMO DE REFERÊNCIA é dotado do(s) seguinte(s) ANEXO(S):

ANEXO	ÓRGÃO / ENTIDADE
I	MODELO DE PROPOSTA DE PREÇO

Aracaju/SE, 11 de junho de 2026.

Renato Barros Ribeiro

Coordenador- Geral de Licitações, Convênios e Contratos

De acordo.

Antônio Sérgio Rosendo Guimarães

Secretário Municipal da Infraestrutura

ANEXO - I

DO TERMO DE REFERÊNCIA

MODELO DE PROPOSTA:

- PROCESSO: PREGÃO ELETRÔNICO – SRP Nº **XXX/2025**.

DADOS DO LICITANTE:	
RAZÃO SOCIAL	
CNPJ	
ENDEREÇO	
CIDADE	
ESTADO	
CEP	
TELEFONE	
FAX	
E-MAIL	
NOME DA PESSOA QUE IRÁ ASSINAR O CONTRATO	
CPF	
RG	
DADOS BANCÁRIOS PARA DEPÓSITO:	
BANCO	
AGÊNCIA	
CONTA-CORRENTE	

1) Segue detalhamento:

A	B	C	D	E	F
ITEM	DESCRIÇÃO	APRESENTAÇÃO	QUANT. TOTAL	PREÇO UNIT. R\$	TOTAL GERAL DO ITEM R\$ F = D X E

1	Contratação de pessoa jurídica especializada na implantação de medidas técnicas, administrativas, jurídicas, urbanísticas, de topografia e de geoprocessamento, para a execução de levantamentos necessários a projetos de reordenamento social urbano, qualificação urbanística e de estruturas urbanas e de cadastro imobiliário em áreas urbanas ou urbanizadas, com o objetivo de conceber a Regularização Fundiária Urbana – REURB, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018 e demais legislações municipais vigentes.	Unidades Imobiliárias	20.000	XXXX	XXXX
---	--	-----------------------	--------	------	------

1.1) Os serviços devem observar a seguinte composição unitária:

FASE	ITEM	ESPECIFICAÇÃO AS ATIVIDADES A SEREM ELABORADAS:	VALOR UNITÁRIO R\$	%
1	1	Capacitação.	XXXX	3%
1	2	Reunião para articulação inicial.	XXXX	2%
1	3	Orientação jurídica - decreto baixa renda.	XXXX	2%
1	4	Definição perímetro e núcleo.	XXXX	3%
1	5	Definição do nome do programa e de estratégias de marketing.	XXXX	1%
1	6	Orientação jurídica - abertura e instauração da REURB.	XXXX	1%
1	7	Audiência pública.	XXXX	4%
2	8	Preparação de documentação e planta dos perímetros de cada núcleo contendo os confrontantes e ruas atingidas para busca cartorária	XXXX	4%
1	9	Mobilização Comunitária.	XXXX	5%
2	10	Elaboração de termo de cooperação técnica entre o município e o(s) registro(s) de imóveis.	XXXX	1%
2	11	Elaboração e emissão de ofício para a secretaria de fazenda -tributário - total de imóveis.	XXXX	2%
2	12	Elaboração e emissão de ofício para a secretaria de assistência social - CAD-ÚNICO.	XXXX	1%

1	13	Diagnóstico social e econômico dos beneficiários para enquadramento na modalidade.	XXXX	2%
1	14	Orientação jurídica. Elaboração de decreto para definição da modalidade da REURB.	XXXX	1%
1	15	Classificação e fixação da modalidade de REURB no núcleo informal através de decreto.	XXXX	1%
2	16	Elaboração e requerimento para busca cartorária de cada núcleo com indicador real e pessoal.	XXXX	2%
2	17	Identificação das Matrículas Atingidas e correlação com os lotes identificados no perímetro	XXXX	2%
2	18	Notificações via postal com aviso de recebimento (correios com ar) a todos os proprietários e confinantes com endereço na matrícula.	XXXX	2%
2	19	Elaboração do edital.	XXXX	2%
-	20	Cadastro final dos beneficiários com documentação pessoal e de posse.	XXXX	5%
3	21	Elaboração de estudo técnico ambiental.	XXXX	4%
3	22	Elaboração de estudo técnico para áreas de risco.	XXXX	4%
3	23	Identificação das áreas de risco com laudos técnicos para possível mitigação ou exclusão.	XXXX	4%
4	24	Elaboração de ofício à secretaria de obras para que esta se manifeste se há necessidade de implantação de infraestrutura essencial.	XXXX	1%
4	25	Orientação das equipes de campo (engenharia e coleta de dados) - elaboração de cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial juntamente com termo de compromisso, se for o caso.	XXXX	3%
4	26	Levantamento planialtimétrico e georreferenciado dos núcleos.	XXXX	4%
4	27	Impressão de planta e memorial descritivo dos lotes com o parcelamento do solo.	XXXX	4%
4	28	Planta do parcelamento do solo.	XXXX	4%

5	29	Reunião com a comissão de REURB - análise jurídica dos documentos e conflitos.	XXXX	2%
5	30	Assessoria jurídica durante todo o processo de regularização fundiária visando contribuir com a articulação institucional entre a Prefeitura e o Cartório de Registro de Imóveis, bem como demais atores envolvidos no processo de regularização fundiária.	XXXX	2%
5	31	Saneamento.	XXXX	2%
5	32	Indicação do direito real de propriedade.	XXXX	2%
5	33	Confecção do PRF.	XXXX	2%
5	34	Aprovação do PRF.	XXXX	2%
5	35	Elaboração e emissão da CRF.	XXXX	2%
5	36	Elaboração do requerimento e protocolo da CRF no cartório de registro de imóveis.	XXXX	2%
5	37	Atos auxiliares ao registro da CRF no cartório de registro de imóveis.	XXXX	3%
5	38	Realização de audiência pública para entrega dos títulos registrados aos beneficiários.	XXXX	7%
VALOR TOTAL UNITÁRIO – R\$			XXXX	100%

2) **AINDA DECLARAMOS QUE:**

- A) ESTA PROPOSTA TEM VALIDADE DE **60 (SESSENTA) DIAS CORRIDOS**, A CONTAR DA DATA DE SUA ASSINATURA;
- B) PRAZO DE EXECUÇÃO: DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES DO TERMO DE REFERÊNCIA.
- C) DECLARO QUE ESTOU CIENTE DE QUE NÃO TENHO DIREITO A EXIGIR NENHUMA MULTA OU INDENIZAÇÃO FINANCEIRA, CASO A PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU/SE DECIDA NÃO CONTRATAR COM A EMPRESA OFERTANTE DESTA PROPOSTA, SEJA NO TODO OU EM PARTE.
- D) Declaro ciência e concordância com todos os itens estabelecidos NO TERMO DE REFERÊNCIA E SEUS ANEXOS.
- E) Declaro que se encontra incluso no valor total da proposta todas as despesas com encargos sociais, tributos, descontos, emolumentos, impostos, taxas, ALIMENTAÇÃO, HOSPEDAGEM,



TRANSPORTE, SEGUROS, PEDÁGIOS, MÃO DE OBRA, ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA junto ao(s) CONSELHO(S) DE CLASSE COMPETENTE(S), despesas diretas e indiretas em geral e demais condições de fornecimento/serviços que sejam devidas em decorrência, direta e indireta.

Aracaju/SE, 11 de junho de 2026.

Assinatura do representante legal.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 719E-762A-E7D3-87FE

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



RENATO BARROS RIBEIRO (CPF 073.XXX.XXX-57) em 11/06/2026 16:12:30 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: AC SOLUTI Multipla v5 G2 << AC SOLUTI v5 G2 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://aracaju.1doc.com.br/verificacao/719E-762A-E7D3-87FE>