



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUANIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.888.108/000165

TERMO DE REFERÊNCIA

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Contratação de empresas/profissionais especializados em serviços técnicos de Regularização Fundiária Urbana (REURB-S e REURB-E) em núcleos informais, com foco no "Recanto das Pedras" (cumprimento de ordem judicial).

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
1	Serviços técnicos especializados de REURB integrada por lote/unidade imobiliária (Núcleo "Recanto das Pedras")	Serv	50	R\$ 1.300,00	R\$ 65.000,00
TOTAL:					R\$ 65.000,00

1.2. O(s) serviço(s) objeto desta contratação são caracterizados como comum(ns), conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

1.3. O prazo de **vigência do Credenciamento** será de **36 (trinta e seis) meses**, contados a partir da publicação do Edital de Chamamento Público.

1.4. Os **Contratos Administrativos** decorrentes do credenciamento terão vigência inicial de **12 (doze) meses**, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogados por até 10 (dez) anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, dada a natureza contínua dos serviços e o acompanhamento das fases cartorárias.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontrase pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.2. A contratação atende ao cumprimento da determinação exarada nos autos do Cumprimento de Sentença / Ação Civil Pública nº 0110410-85.2015.8.13.0112 (Comarca de Campo Belo/MG), visando ao ordenamento territorial, à regularização ambiental e à titulação dos moradores do Núcleo "Recanto das Pedras".

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. A solução consiste na formação de um cadastro aberto de credenciados (profissionais autônomos e empresas de engenharia/arquitetura) para a prestação dos serviços técnicos de REURB sob tabela de preço fixa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUANIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.888.108/000165

3.2. Devido à necessidade de manter a unicidade cartográfica da área e evitar divergências de divisas junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o Núcleo "Recanto das Pedras" será atribuído integralmente a um único credenciado por vez, seguindo a ordem cronológica de protocolo de credenciamento (art. 79, II, da Lei nº 14.133/2021).

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Os requisitos da contratação encontram-se pormenorizados em tópico específico no Estudo Técnico Preliminar, anexo deste Termo de Referência.

Subcontratação

4.2. Não será permitida a subcontratação.

Garantia da contratação

4.3. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

Equipe Técnica e Habilitação Profissional

4.4. O responsável técnico deverá possuir registro ativo no CREA ou CAU, com emissão da respectiva ART/RRT para os serviços no núcleo. Fica dispensada a obrigatoriedade de advogado na equipe técnica da contratada, visto que o exame jurídico e a emissão das CRFs constituem atribuição exclusiva da Procuradoria Municipal e da Comissão de REURB.

Garantia dos Serviços

4.5. O credenciado prestará garantia técnica mínima de **12 (doze) meses** sobre os projetos e documentos entregues, obrigando-se a sanar, sem custos adicionais, eventuais incorreções apontadas pela Fiscalização Municipal ou pelo Cartório de Registro de Imóveis de Campo Belo/MG.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de execução

5.1. A execução seguirá a ordem de serviço emitida pela Secretaria e o cronograma fracionado em 4 (quatro) etapas de medição:

5.1.1. **Etapas 1 – Cadastramento de Campo, Diagnóstico e Enquadramento (15% | R\$ 195,00 por lote):** Realização da selagem física, buscas cartorárias, levantamento perimetral preliminar e aplicação do cadastro socioeconômico/jurídico. A entrega do Relatório Diagnóstico subsidiará a decisão da Comissão Municipal de REURB sobre o enquadramento (REURB-S ou REURB-E). *(Custeado pelo Município para os 50 lotes estimados).*



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUANIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.888.108/000165

5.1.2. **Etapa 2 – Topografia e Projeto Urbanístico (45% | R\$ 585,00 por lote):** Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral Georreferenciado (com ART/RRT) e Projeto de Regularização Fundiária (PRF) aprovados. *(Custeio municipal na REURB-S e custeio privado na REURB-E).*

5.1.3. **Etapa 3 – Instrução das Pastas Individuais (20% | R\$ 260,00 por lote):** Montagem e entrega dos dossiers individuais dos ocupantes devidamente instruídos e auditados. *(Custeio municipal na REURB-S e custeio privado na REURB-E).*

5.1.4. **Etapa 4 – Suporte e Registro Cartorário (20% | R\$ 260,00 por lote):** Fornecimento das minutas técnicas da CRF e comprovação do protocolo no Cartório de Registro de Imóveis para abertura das matrículas. *(Custeio municipal na REURB-S e custeio privado na REURB-E).*

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato será acompanhado e fiscalizado por servidores designados pela Administração Pública, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.2. **Fiscalização Técnica:** Acompanhará a execução em campo, analisará as peças topográficas, os memoriais descritivos e os cadastros sociais, conferindo a conformidade com as normas da ABNT, CORI-MG e diretrizes da COHAB Minas.

6.3. **Fiscalização Administrativa:** Verificará a manutenção das condições de habilitação da credenciada, certidões negativas e o fluxo documental para pagamento.

6.4. **Gestor do Contrato:** Coordenará os relatórios de fiscalização, emitirá os atestados de desempenho e consolidará os processos para liquidação.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Medição

7.1. A medição dos serviços será efetuada com base nas horas de serviço/mão de obra efetivamente executadas e atestadas nas Ordens de Serviço pela Fiscalização do Contrato. A medição será realizada por lote/unidade imobiliária efetivamente concluída e aprovada em cada uma das 4 etapas previstas no modelo de execução, mediante ateste formal da Fiscalização do Contrato.

Do recebimento

7.2. Provisório: Em até 5 (cinco) dias úteis do envio das peças técnicas de cada etapa, para análise técnica inicial;

7.3. Definitivo: Em até 10 (dez) dias úteis após o recebimento provisório, mediante termo de aprovação assinado pela Comissão de REURB e Fiscal do Contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUANIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.888.108/000165

Liquidação e Pagamento

7.4. Liquidação: Recebida a Nota Fiscal (ou recibo de prestação de serviços para pessoa física), o setor competente terá até 10 (dez) dias úteis para conferir a regularidade fiscal e emitir a liquidação.

7.5. Prazo de Pagamento: O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias após a liquidação, via ordem bancária em conta corrente titular do credenciado.

7.6. Segregação de Custeio (REURB-E): Os pagamentos referentes às Etapas 2, 3 e 4 das unidades confirmadas como REURB-E serão realizados diretamente pelos proprietários/ocupantes ao credenciado, sem qualquer repasse do Tesouro Municipal. A inadimplência do ocupante privado resultará apenas no sobrestamento da emissão de sua CRF, prosseguindo o processo em relação aos demais lotes adimplentes e sociais.

Forma de pagamento

7.7. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

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

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

Modalidade e Julgamento

8.1. Inexigibilidade de licitação sob a forma de **CREDENCIAMENTO** (art. 74, IV, c/c art. 79, I e II, da Lei Federal nº 14.133/2021), com preço unitário fixado pela Administração em **R\$ 1.300,00 por lote/U.I..**

Adesão ao Credenciamento

8.4. Para adesão ao credenciamento apresentar

8.4.1 Carta proposta (modelo edital)

8.4.2 Declaração conjunta (modelo edital para pessoa jurídica ou pessoa física)

Exigências de habilitação

8.5. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

HABILITAÇÃO JURÍDICA

8.5.1 Para Pessoas Jurídicas: Comprovação da existência jurídica mediante ato constitutivo, estatuto, contrato social em vigor (com todas as alterações ou consolidação) ou Certificado de Condição de MEI (CCMEI), devidamente registrados na Junta Comercial ou no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas competente, acompanhados da documentação de identificação dos seus administradores/representantes legais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUANIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.888.108/000165

8.5.2 Para Pessoas Físicas (Profissionais Autônomos): Cópia do documento oficial de identidade com foto (RG/CNH) e do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) e comprovante de residência.

8.5.3 Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva

REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA E ECONÔMICO FINANCEIRA

8.5.4. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

8.5.5 Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional; **(Pessoa Física e Pessoa Jurídica)**

8.5.11 Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); **(Pessoa Jurídica)**

8.5.12 Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943; **(Pessoa Física e Pessoa Jurídica)**

8.5.13 Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual ou Municipal relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual; **(Pessoa Física e Pessoa Jurídica)**

8.5.14 Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre; **(Pessoa Física e Pessoa Jurídica)**

8.5.15 Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre; **(Pessoa Física e Pessoa Jurídica)**

8.5.16 O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA E ECONÔMICO FINANCEIRA

8.5.17 Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do interessado; **(Pessoa Física)**



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUANIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.888.108/000165

8.5.18 Certidão Negativa de Falência expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, com data de emissão em, no máximo, 60 (sessenta) dias de antecedência da data de protocolo do credenciamento. **(Pessoa Jurídica)**

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

8.5.19 Comprovante de inscrição e Certidão de Regularidade válida perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia **(CREA)** ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo **(CAU)** da empresa, se for o caso;

8.5.20 Registro Profissional do Responsável Técnico: Comprovante de inscrição e Certidão de Regularidade válida perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia **(CREA)** ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo **(CAU)**, bem como comprovante de vínculo do Profissional com a Empresa se for Credenciamento de Pessoa Jurídica;

8.5.21 Capacidade Técnico-Operacional e Profissional: Apresentação de **Certidão de Acervo Técnico (CAT/RDT)** ou **Atestado de Capacidade Técnica** fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando a execução prévia de serviços compatíveis ou correlatos (topografia georreferenciada, cadastro imobiliário/urbano ou projetos de REURB);

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1 O valor total estimado da contratação é **R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), conforme tabela discriminada no item 1.1. deste Termo de Referência.**

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados na Lei Orçamentária Anual.

10.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	Nº DA FICHA	FONTE
02.04.01.15.451.0575.2023-33.90.36	108	1500
02.04.01.15.451.0575.2023-33.90.39	109	1500

10.1.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Aguanil, 15 de outubro de 2026.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUANIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 17.888.108/000165

Julio César de Oliveira

Secretário de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente