



PREFEITURA MUNICIPAL FLORESTAL

ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE REFERÊNCIA **Processo Administrativo nº ____/____**

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei nº 14.133/2021)

1.1. Contratação de serviços cartorários notariais, de títulos e registro de imóveis compreendendo atos de registro, averbação, emissão de certidões, autenticação de cópias, reconhecimento de firmas e demais serviços indispensáveis ao atendimento das demandas administrativas e jurídicas do Município de Florestal/MG, conforme necessidade das Secretarias Municipais.

Item	Especificação	Unid. de medida	Valor total
01	Autenticação de documentos eletrônico e digita, autenticação de cópia, Reconhecimento de firma, Reconhecimento de assinatura, Procuração, Certidão, Averbação, Atos de registro, Escritura Pública, Protestos, Procedimento de intimação, Matrículas, Registros, Protocolo, Ato Notarial, protocolo, atos de registros, pedido de exame e cálculo e outros serviços cartorários.	Por ato realizado	R\$ 41.662,03

1.2. O prazo de vigência da contratação é de 12 meses contados da assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021.

1.3. O custo estimado total da contratação é de R\$ 41.662,03 (quarenta e um mil seiscentos e sessenta e dois reais e três centavos), conforme levantamento realizado dos atos praticados no decorrer do ano de 2024 e 2025 e considerando os custos unitários apostos na tabela anexo (Tabela de emolumentos e taxa de fiscalização- Portaria nº 8.509/CGJ/2025).

O Valor total estimado de **R\$ 41.662,03**, será distribuído entre os cartórios competentes, conforme segue:

Cartório de Juatuba – Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas (CNPJ 47.927.944/0001-72) – valor estimado: R\$ 29.283,65.



PREFEITURA MUNICIPAL FLORESTAL

ESTADO DE MINAS GERAIS

Cartório de Florestal – Ofício de Registro Civil e Tabelionato de Notas (CNPJ 20.898.532/0001-03) – valor estimado: R\$ 7.337,78.

Cartório de Pará de Minas – Ofício do Registro de Imóveis (CNPJ 20.898.508/0001-66) – valor estimado: R\$ 5.040,60.

Justificativa da distribuição dos valores:

Os valores estimados para cada cartório foram definidos com base em levantamento preliminar das demandas previstas para o exercício de 12 meses, considerando a natureza dos atos a serem praticados e a competência territorial de cada serventia.

No **Cartório de Juatuba**, o valor mais elevado decorre da necessidade de realizar o registro de cinco imóveis que o Município deverá adquirir ao longo do ano, sendo eles: um imóvel destinado à construção da UPA Municipal, um imóvel para a nova garagem municipal, dois imóveis para instalação da Câmara Municipal e um imóvel voltado à área da saúde. Tais registros, por envolverem aquisição e futuras averbações, demandam maior volume de emolumentos.

No **Cartório de Registro de Imóveis de Pará de Minas**, considerando que os imóveis mais antigos do Município possuem registros históricos naquela circunscrição — pois se trata da antiga sede de comarca de Florestal — será necessária a emissão de diversas certidões atualizadas, imprescindíveis para instrução de processos administrativos, avaliações, regularizações e eventuais alienações ou aquisições.

Por fim, no **Cartório de Florestal**, concentram-se os atos cotidianos e frequentes, como reconhecimento de firmas, autenticações de documentos, emissão de certidões, procurações e outros atos notariais necessários para a rotina administrativa, razão pela qual o valor corresponde ao montante residual após os levantamentos específicos dos demais cartórios.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, inciso XXIII, alínea ‘b’, da Lei nº 14.133/2021)

A contratação é necessária para a realização de atos cartorários indispensáveis às atividades administrativas, jurídicas e patrimoniais do Município, como registro de contratos, averbação de atos administrativos e judiciais, autenticação de documentos e expedição de certidões. Trata-se de demanda contínua, cujos serviços somente podem ser executados por cartórios oficiais de notas, registro civil, títulos e documentos ou registro de imóveis, conforme legislação vigente,



PREFEITURA MUNICIPAL FLORESTAL

ESTADO DE MINAS GERAIS

enquadrando-se, portanto, como inexigibilidade de licitação em razão da exclusividade territorial prevista na Lei nº 8.935/1994.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO (art. 6º, inciso XXIII, alínea ‘c’, da Lei nº 14.133/2021)

A solução consiste na contratação direta dos serviços de cartório competente para a prática dos atos notariais e registrais necessários ao atendimento das demandas do Município. O prestador deverá atender às solicitações mediante apresentação de requisição formal emitida pela Administração, observando os prazos legais e normas aplicáveis a cada ato. A execução será contínua durante a vigência contratual, com cobrança por ato praticado, de acordo com a tabela de custas e emolumentos vigente no Estado de Minas Gerais.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea ‘d’ da Lei nº 14.133/21)

4.1. Após consulta ao Guia Nacional de Licitações Sustentáveis, da CGU/AGU, foi verificado que não há critérios de sustentabilidade ambiental aplicáveis a pretendida contratação.

4.2. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

5. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL (arts. 6º, XXIII, alínea “e” da Lei nº 14.133/2021).

5.1. O serviço será executado de forma contínua.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea “f” da Lei nº 14.133/21)

6.1. ROTINAS DE FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

9.1.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, *caput*).

9.1.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, § 5º).



PREFEITURA MUNICIPAL
FLORESTAL
ESTADO DE MINAS GERAIS

9.1.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, *caput*).

9.1.3.1. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, § 1º).

9.1.3.2. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, § 2º).

9.1.4. O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração no local da obra ou do serviço para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

9.1.4.1. A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.

9.1.5. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

9.1.6. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

9.1.7. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, *caput*).

9.1.7.1. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, § 1º).

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

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

9.1.11. Antes do pagamento da nota fiscal ou da fatura, deverá ser consultada a situação da empresa junto aos sítios oficiais eletrônicos.

9.1.12. Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) da empresa, caso esses documentos não possam ser retirados dos sítios oficiais eletrônicos.

9.2.4.1. não produziu os resultados acordados;

9.2.4.2. deixou de executar as atividades contratadas, ou não as executou com a qualidade mínima exigida;



PREFEITURA MUNICIPAL FLORESTAL

ESTADO DE MINAS GERAIS

7. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'h', da Lei n. 14.133/2021)

10.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art 75 , inciso II, do Decreto Municipal nº 103/2021 ou da Lei nº 14.133/2021 (conforme o caso concreto).

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

- a) sítios oficiais eletrônicos;
- b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/sancoes/ceis);
- c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portalttransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).

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

10.4. Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

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

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

10.7. Caso atendidas as condições para contratação, a habilitação do fornecedor será verificada por meio dos sítios oficiais eletrônicos, nos documentos por ele abrangidos.

10.8. É dever do fornecedor manter em dia as obrigações com os órgãos competentes para que a Administração consiga consultar a respectiva documentação constante nos sítios oficiais eletrônicos.

10.8.1. Em caso de impossibilidade, o fornecedor deverá encaminhar a documentação atualizada.

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

10.10. Se o fornecedor for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em



PREFEITURA MUNICIPAL FLORESTAL

ESTADO DE MINAS GERAIS

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

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

10.12. Para fins de contratação, deverá o fornecedor comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

10.13. Habilitação Jurídica:

10.13.1. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

OU

10.13.1. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

OU

10.13.1. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio www.portaldoempreendedor.gov.br;

OU

10.13.1. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

OU

10.13.1. Sociedade empresária estrangeira com atuação permanente no País: decreto de autorização para funcionamento no Brasil;

OU

10.13.1. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

OU

10.13.1. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária - inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde tem sede a matriz;

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

10.14. Habilitações fiscal, social e trabalhista:

10.14.1. prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

OU

10.14.1. prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

10.14.2. 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),



PREFEITURA MUNICIPAL FLORESTAL

ESTADO DE MINAS GERAIS

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 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

10.14.3. prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

10.14.4. declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

10.14.5. 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.

10.14.6. prova de inscrição no cadastro de contribuintes municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

10.14.6.1. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar nº 123/2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

10.14.7. prova de regularidade com a Fazenda Municipal ou Distrital do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

10.14.7.1. caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos municipais ou distritais relacionados ao objeto, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de certidão ou declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou por meio de outro documento equivalente, na forma da respectiva legislação de regência.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município.

11.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação: 36/1.500

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

Município de Florestal/MG, 18 de novembro de 2025.



PREFEITURA MUNICIPAL
FLORESTAL
ESTADO DE MINAS GERAIS

Mário Marcos de Oliveira Júnior

Secretário Municipal de Governo