

TERMO DE REFERÊNCIA

PLOSE Nº 16/2026

OBRA/SERVIÇO Nº 98/2026

SUMÁRIO

1. DO OBJETIVO.....	2
2. DA DEFINIÇÃO DA CONTRATAÇÃO.....	2
3. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO.....	3
4. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.....	8
5. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.....	18
6. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO.....	47
7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO.....	60
8. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.....	74
9. DOS CRITÉRIOS DA MEDIÇÃO DE PAGAMENTO.....	76
10. DAS OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS – LGPD.....	79
11. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR.....	81
12. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.....	86
13. ENCERRAMENTO DO CONTRATO.....	86
14. DA PREVISÃO DO OBJETO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL.....	87
15. APLICAÇÃO DE TRATAMENTO DIFERENCIADO ÀS MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE.....	87

1. DO OBJETIVO

- 1.1. Este Termo de Referência tem por objetivo estabelecer o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para configurar a execução do objeto licitatório.

2. DA DEFINIÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Do Objeto.

- 2.1.1. Contratação de empresa especializada em engenharia /ou arquitetura para a prestação de serviços referentes à implantação de medidas técnicas, administrativas, jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais necessárias à efetivação da regularização fundiária de interesse social (REURB-S) em núcleos urbanos informais consolidados situados no Município de Betim/MG, nos termos da Lei Federal nº13.465/2017 e Decreto Federal nº9.310/2018.

2.2. Da Estimativa do Valor da Contratação.

- 2.2.1. O custo total para a presente contratação é de R\$19.055.300,63 (Dezenove milhões, cinquenta e cinco mil, trezentos reais e sessenta e três centavos). Os valores estimados têm como data base janeiro/2026, conforme os anexos deste Termo de Referência. Os quantitativos encontram-se devidamente dimensionados e detalhados no orçamento, que integra a documentação da licitação.

2.3. Do Prazo do Contrato e Execução.

- 2.3.1. O contrato terá vigência de 21 (vinte e um) meses, contados a partir de sua assinatura e o prazo para a execução do objeto será de 18 (dezoito) meses, contados a partir da data de recebimento da Ordem de Serviço e de acordo com o cronograma físico-financeiro.



3. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1. O presente documento tem por finalidade fundamentar tecnicamente a definição do objeto, subsidiar a estimativa de custos e orientar a estruturação da contratação de empresa especializada para execução integral dos serviços de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), nos Núcleos Urbanos Informais Consolidados denominados NUICs, localizado no Município de Betim/MG, abrangendo de forma integrada, medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais. Trata-se de contratação complexa e multidisciplinar, cujo resultado final é a titulação dos ocupantes e a incorporação oficial do núcleo urbano informal ao ordenamento territorial do Município.

3.2. Da fundamentação legal.

3.2.1. Nos termos do art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal, compete ao Município promover o ordenamento territorial, mediante o planejamento e o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

3.2.2. Tendo em vista que o art. 182 da Constituição Federal, a política de desenvolvimento urbano, a ser executada pelo poder público municipal, destina-se a ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a assegurar o bem-estar de seus habitantes.

3.2.3. Considerando que o marco legal da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), esculpido na Lei Federal no 13.465/2017, instituiu o procedimento para a incorporação de Núcleos Urbanos Informais (NUIs) ao tecido urbano regular, sendo posteriormente regulamentada pelo Decreto no 9.310/2018.

3.2.4. Considerando, ainda, que a Política Nacional de Regularização Fundiária Urbana tem sido gradualmente consolidada ao longo das últimas décadas, notadamente a partir da vigência da Lei Federal no 10.257/2001 denominada por Estatuto da Cidade, o qual, em seu art. 2º, inciso XIV, estabeleceu como uma das diretrizes gerais da política urbana o procedimento de Regularização Fundiária, conforme delineado adiante:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

[...] XIV - Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais (BRASIL, 2001, n.p., grifo nosso).

3.2.5. Por fim, cumpre destacar que a Reurb configura instrumento de planejamento urbano essencial à promoção da justiça social, do desenvolvimento sustentável e da melhoria da qualidade de vida da população, conforme previsto nos objetivos estabelecidos no art. 10 da Lei Federal nº 13.465/2017, a saber:

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

- I. Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;*
- II. Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;*
- III. Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;*
- IV. Promover a integração social e a geração de emprego e renda;*
- V. Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;*
- VI. Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;*
- VII. Garantir a efetivação da função social da propriedade;*

- VIII. Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX. Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X. Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI. Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII. Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária. (BRASIL, 2017, n.p., grifo nosso).

3.3. Da contextualização da Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) no âmbito municipal.

- 3.3.1. Em 2023, a Administração Pública Municipal, por intermédio da então extinta Secretaria Municipal de Ordenamento Territorial e Habitação (SORTEH), promoveu a elaboração de estudo técnico específico que resultou no diagnóstico de 267 (duzentos e sessenta e sete) Núcleos Urbanos Informais Consolidados (NUICs) passíveis de enquadramento no processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), nos termos da Lei Federal no 13.465/2017.
- 3.3.2. Tais núcleos, em tempo, caracterizam-se por sua inserção à margem da cidade formal, visto apresentarem déficits significativos de infraestrutura urbana, restrições de acesso a serviços públicos essenciais e ausência de segurança jurídica da posse. De outro modo, tratam-se de circunstâncias que, em conjunto, evidenciam a necessidade de atuação estruturada do poder público municipal no sentido de promover a efetivação do direito à cidade, à moradia digna e à função social da propriedade.
- 3.3.3. Nesse contexto, para além do expressivo quantitativo de Núcleos Urbanos Informais Consolidados (NUICs) retropontado, não se pode afastar, e tampouco minimizar, a influência de outros fatores estruturais que

contribuem, de forma direta, proporcional e cumulativa, para o agravamento do fenômeno da ocupação urbana irregular no indigitado Município.

3.3.4. Ato contínuo, dentre tais fatores, destaca-se o notório crescimento populacional experimentado pelo Município desde a década de 1970, o qual, por vez, tem exercido pressão contínua sobre a malha urbana, a infraestrutura instalada e a capacidade administrativa de controle do ordenamento, uso e ocupação do solo. Nesse sentido, tal dinâmica demográfica encontra-se devidamente evidenciada na curva histórica de evolução populacional elaborada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), conforme dados consolidados no Censo Demográfico de 2022, cuja representação gráfica integra a Imagem 1 adiante.

3.3.5. Ademais, ainda conforme os dados consolidados no referido censo, observa-se uma tendência de expansão demográfica plenamente coerente com o comportamento ascendente da curva populacional apresentada na mesma Imagem 1, a qual evidencia um crescimento contínuo e consistente ao longo das últimas décadas. Com efeito, tal padrão estatístico confere, portanto, lastro técnico à estimativa populacional municipal projetada para o ano de 2025 que, ao apontar o quantitativo de 431.433 habitantes, reforça, por consequência, a persistência e a intensificação da pressão demográfica em pauta.

229/16

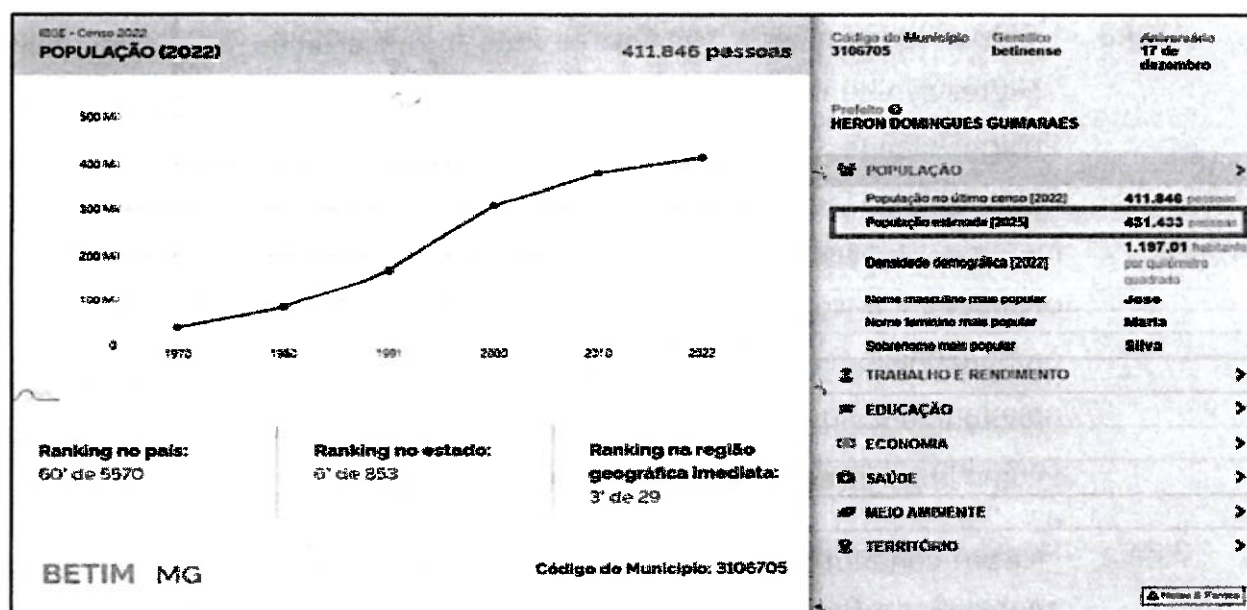


Imagem 1 – Gráfico de evolução populacional do Município de Betim/MG elaborado a partir dos dados oficiais do Censo Demográfico de 2022, disponibilizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Destaque para o quantitativo populacional registrado no período compreendido entre os anos de 1970 e 2022. Fonte: IBGE. Cidades e Estados: Betim/MG. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/betim/panorama>>. Acesso em: 20 de maio de 2025. e <<https://cidades.ibge.gov.br/ranking-resumido/download.html?cod=3106705>>. Acesso em: 20.05.2026.

3.3.6. Tem-se, portanto, que a curva histórica evidencia crescimento demográfico contínuo e consistente ao longo das últimas décadas, configurando-se, portanto, como elemento empírico relevante para a contextualização do comportamento e da dinâmica populacional do Município. Além disso, conste que a referida figura apresenta, ainda, a estimativa populacional para o ano de 2025 (431.433 habitantes) divulgada oficialmente pelo IBGE, a qual se mostra compatível com a tendência histórica observada na indigitada curva gráfica.

3.3.7. Ainda, no que se refere aos dados extraídos do Censo Demográfico de 2022, cumpre destacar que o referido município figura entre os mais populosos do Estado de Minas Gerais, ocupando a 6ª (sexta) posição no ranking estadual conforme exposto, novamente, na Imagem 01, com base nas informações oficiais divulgadas pelo órgão estatístico federal.

33

3.3.8. Como consequência, verifica-se que a associação cumulativa entre o expressivo quantitativo de Núcleos Urbanos Informais Consolidados (NUICs) diagnosticados pela Administração no exercício de 2023, o crescimento populacional retroapontado pelos dados censitários e a complexidade inerente às atividades de fiscalização e o controle do ordenamento, uso e ocupação do solo em âmbito municipal tem produzido impactos diretos, proporcionais e somativos sobre a organização do espaço urbano, notadamente no que se refere ao incremento de ocupações classificadas como irregulares ou informalmente consolidadas.

3.3.9. Nesse cenário, os elementos empíricos e normativos até aqui apresentados apontam, de forma inequívoca, a relevância e a complexidade da matéria sob análise, ao demonstrarem que o fenômeno da irregularidade urbana, longe de se caracterizar como situação pontual, episódica ou residual, assume contornos estruturais no território municipal. Com efeito, tal constatação impõe à Administração a adoção de abordagem planejada, integrada e tecnicamente fundamentada, orientada à compatibilização entre o ordenamento territorial, a função social da cidade e a efetividade das políticas públicas urbanas, especialmente no âmbito da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S).

4. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) consiste em um conjunto integrado de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à promoção da titulação de seus ocupantes, assegurando-lhes segurança jurídica quanto à posse ou à propriedade dos imóveis, nos termos da legislação vigente.

4.2. As medidas jurídicas referem-se, principalmente, à regularização da situação dominial das áreas ocupadas, visando solucionar a ausência ou irregularidade de títulos de propriedade ou de outros instrumentos jurídicos que garantam

segurança jurídica aos ocupantes de áreas públicas ou privadas. Nesse contexto, a regularização busca conferir aos beneficiários o reconhecimento formal de seus direitos sobre o imóvel ocupado, por meio dos instrumentos legais previstos para a titulação no âmbito da Reurb.

- 4.3. As medidas urbanísticas compreendem as ações necessárias à adequação do parcelamento do solo e da ocupação existente às normas urbanísticas vigentes, incluindo a elaboração e aprovação do projeto de regularização fundiária, com a definição das unidades imobiliárias, do sistema viário, das áreas públicas e institucionais e da organização espacial do assentamento. Essas medidas visam integrar os núcleos urbanos informais à estrutura urbana regular do Município, considerando, quando necessário, a implantação ou adequação da infraestrutura urbana essencial, tais como abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem, sistema viário e acessibilidade, bem como a eventual realocação de moradias situadas em áreas de risco ou em condições inadequadas de habitabilidade.
- 4.4. As medidas ambientais destinam-se à identificação, análise e tratamento das situações decorrentes da ocupação irregular do território em desacordo com a legislação ambiental vigente, especialmente em áreas ambientalmente sensíveis ou sem o devido licenciamento. Tais medidas buscam promover a compatibilização entre a regularização fundiária e a proteção ambiental, mediante a adoção de soluções técnicas que garantam a recuperação, mitigação ou compensação de impactos ambientais, quando aplicável.
- 4.5. As medidas sociais, por sua vez, compreendem as ações voltadas à identificação e ao atendimento da população beneficiária da Reurb-S, especialmente das famílias de baixa renda residentes nos núcleos urbanos informais. Essas medidas envolvem o levantamento socioeconômico, a mobilização e participação da comunidade e a implementação de estratégias que promovam a inclusão social, a segurança da permanência no território e o

exercício pleno do direito à moradia digna e à cidadania, contribuindo para a melhoria das condições de vida da população beneficiária.

- 4.6. As ações de regularização fundiária implementadas pelo Município de Betim têm por objetivo promover a identificação e caracterização das áreas de interesse social visando à delimitação das malhas fundiárias e à identificação das unidades imobiliárias existentes. Essas ações compreendem, ainda, a verificação da situação dominial e da conformidade das ocupações com a legislação urbanística, ambiental e fundiária vigente, bem como a realização do cadastro físico e da qualificação socioeconômica das famílias residentes. Incluem também a elaboração dos estudos e projetos urbanísticos necessários à estruturação e aprovação do parcelamento do solo no âmbito da regularização fundiária, a preparação da documentação técnica e jurídica exigida para a instrução do processo administrativo de Reurb e para o registro imobiliário competente, além da emissão e do registro dos títulos destinados aos ocupantes das unidades habitacionais regularizadas, assegurando-lhes a formalização do direito à moradia e a segurança jurídica da posse ou propriedade.
- 4.7. Os serviços objeto da presente contratação são estruturados em produtos técnicos específicos a serem entregues pela CONTRATADA, definidos com base na legislação vigente aplicável à regularização fundiária urbana e na experiência técnica acumulada pelas equipes especializadas que atuam nessa área. Embora a regularização fundiária de assentamentos de interesse social constitua um processo de natureza multidisciplinar e operacionalmente complexo, as metodologias empregadas para a elaboração dos estudos, levantamentos, diagnósticos e projetos técnicos necessários à sua implementação são amplamente consolidadas e difundidas no mercado especializado. Dessa forma, a execução dos produtos previstos não demanda soluções tecnológicas inovadoras ou metodologias não convencionais, sendo suficiente a adequada definição e detalhamento dos produtos e requisitos técnicos estabelecidos nos documentos que compõem a contratação para assegurar a correta execução dos serviços e o alcance dos resultados pretendidos pela Administração Pública.

4.7.1. ETAPA I - Serviços Técnicos Preliminares, Notificações e Cartografia Básica

- 1) Classificação e Instauração de Reurb-S;
- 2) Pesquisa Fundiária e Notificação;
- 3) Mobilização Social;
- 4) Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental.

ETAPA II - Diagnóstico Preliminar, Elementos Técnicos e Trabalho Social

- 5) Cadastro Físico / Selagem;
- 6) Cadastro Socioeconômico;
- 7) Plantões Sociojurídicos.

ETAPA III - Estudos e Elementos Técnicos Necessários à Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária

- 8) Estudos Urbanísticos para Planta de Parcelamento;
- 9) Estudo Técnico Ambiental;
- 10) Estudo Técnico para a Situação de Risco;
- 11) Análise Individual de Concessão de Benefícios e Listagem Final.

ETAPA IV - Projeto de Regularização Fundiária e Certidão de Regularização Fundiária (CRF)

- 12) Elaboração de Projeto Urbanístico;
- 13) Projeto Fundiário;
- 14) Emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

ETAPA V - Registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF)

- 15) Registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

- 16) Evento de Entrega dos Títulos (Assessoria Técnica/Administrativa);
- 17) Coordenação e Registro das Atividades Envolvidas nas Etapas do Processo de Reurb-S;
- 18) Fornecimento de Solução Tecnológica para Gestão dos Processos de Reurb-S.

4.8. Após a realização do levantamento de mercado, nos termos do art. 18, § 1º, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, destinado à identificação das soluções disponíveis, das práticas usuais de execução e das condições técnicas operacionais e institucionais relacionadas à prestação de serviços de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), constatou-se, em caráter preliminar, a viabilidade técnica, administrativa e operacional da contratação de empresa especializada para a execução dos serviços necessários à implementação da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), aplicáveis aos Núcleos Urbanos Informais Consolidados (NUICs) existentes no Município de Betim/MG.

4.9. Nesse contexto, a solução identificada mostra-se compatível com a natureza, a escala e a complexidade do problema público diagnosticado no Estudo Técnico Preliminar (ETP), especialmente no que se refere à persistência da informalidade fundiária urbana, à existência de múltiplos núcleos urbanos passíveis de regularização e à necessidade de atuação técnica contínua e coordenada para a superação de entraves de natureza urbanística, jurídica, ambiental, social e institucional. Sob essa perspectiva, a contratação de empresa especializada revela-se adequada para enfrentar o problema de forma estruturada, planejada e eficiente, possibilitando a execução integrada e simultânea das diversas atividades técnicas indispensáveis à instrução, condução e conclusão dos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S).

4.10. Sob o ponto de vista técnico-operacional, verifica-se que as etapas iniciais da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) são estruturadas, em sua maior parte,

por atividades de natureza predominantemente intelectual, materializadas na elaboração de peças e estudos técnicos especializados, desenvolvidos por profissionais legalmente habilitados e devidamente registrados nos respectivos conselhos profissionais das áreas de engenharia e arquitetura, quais sejam, o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU). Dentre essas atividades destacam-se, não se limitando à elaboração de projetos urbanísticos, produção de estudos ambientais, bem como a execução de análises geotécnicas e de estudos voltados à avaliação de riscos hidrológicos e geotécnicos, todos indispensáveis à adequada instrução técnica dos procedimentos de regularização fundiária.

4.11. Nesse sentido, evidencia-se que a natureza dos serviços envolvidos na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) está fundamentada, essencialmente, na produção coordenada de estudos, levantamentos e peças técnicas especializadas nas áreas de engenharia e arquitetura. Tais elementos constituem o núcleo técnico-intelectual que subsidia a tomada de decisões administrativas e viabiliza o desenvolvimento regular e integrado das etapas subsequentes do processo de regularização fundiária. A adequada elaboração desses produtos técnicos assegura a consistência metodológica dos procedimentos adotados, a compatibilidade com as diretrizes urbanísticas aplicáveis e a necessária segurança jurídica das ações a serem implementadas pela Administração Pública, contribuindo para o atendimento da demanda pública previamente identificada.

4.12. Caracterização da Área de Intervenção.

4.12.1. A área abrangida pela solução corresponde aos Núcleos Urbanos Informais Consolidados (NUICs), localizado no Município de Betim/MG, conformado em área de intervenção total estimada em 4.486.076,00m² (quatro milhões, quatrocentos e oitenta e seis mil e setenta e seis metros quadrados).

4.12.2. Nesse contexto, destaca-se que as ocupações das áreas ocorreram de forma progressiva ao longo de um período histórico prolongado,

circunstância que lhe confere elevado grau de consolidação territorial. Trata-se, portanto, de assentamentos estabilizados ao longo do tempo, caracterizados pela permanência consolidada da população residente e pela existência de uma configuração urbana já estabelecida, ainda que marcada por irregularidades de natureza dominial e urbanística. Tais características mostram-se compatíveis com o enquadramento das áreas na modalidade de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S).

- 4.12.3. Sob o aspecto morfológico e funcional, os núcleos apresentam predominância de elevada densidade habitacional, característica típica de assentamentos urbanos consolidados, marcada pela ocupação contínua do solo e pelo aproveitamento intensivo dos lotes existentes. O sistema viário, por sua vez, apresenta traçado predominantemente irregular, resultante de processos históricos de ocupação espontânea e não planejada. Essa configuração urbana influencia diretamente as abordagens técnicas a serem adotadas no âmbito das atividades de regularização fundiária, especialmente no que se refere à adequação urbanística do assentamento e à definição de diretrizes para o parcelamento do solo, de modo a compatibilizar a situação consolidada com as normas urbanísticas vigentes.
- 4.12.4. No que se refere ao uso e ocupação do solo, os núcleos caracterizam-se pela predominância de uso residencial, coexistindo, de forma pontual, atividades comerciais e de prestação de serviços de pequeno porte, voltadas principalmente ao atendimento das demandas cotidianas da população local. Essa configuração funcional influencia diretamente a concepção da solução a ser adotada no âmbito da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), demandando abordagem técnica que permita compatibilizar a regularização dominial e urbanística com a dinâmica socioeconômica já consolidada nos territórios.
- 4.12.5. As áreas encontram-se inseridas no planejamento urbano municipal, em zona destinada à implementação de políticas públicas voltadas à população

de baixa renda, conforme estabelecido na legislação urbanística vigente. Esse enquadramento evidencia o interesse público nas regularizações dos núcleos e orienta a adoção de diretrizes urbanísticas e sociais específicas, compatíveis com os objetivos da política municipal de desenvolvimento urbano e habitacional.

4.12.6. Relação dos Núcleos Urbanos Informais e seus respectivos quantitativos estimados no Município de Betim/MG.

QUADRO DE QUANTITATIVOS					
Nº	NOME DO NÚCLEO	COORDENADAS GEOGRÁFICAS		Nº ESTIMADO TITULAÇÕES	ÁREA ESTIMADA (M²)
		LATITUDE	LONGITUDE		
1	CITROLÂNDIA	581650.49 m E,	7784362.71 m S	4500	2.663.423
2	CONJ. HAB. CELSO ALVES PEDROSA	589658.02 m E	7794736.33 m S	396	117.550
3	CONJ. HAB. HOMERO GIUSEPPE GIL	584797.89 m E	7795927.24 m S	347	219.741
4	CONJ. HAB. JALILA CELSO PEDROSA	586297.86 m E	7796212.23 m S	276	203.980
5	CONJ. HAB. JOAQUIM GINO - SÃO JOÃO	587496.38 m E	7790808.52 m S	355	143.211
6	CONJ. HAB. JOSÉ GOMES DE CASTRO	588736.92 m E	7790356.04 m S	319	86.987
7	CONJ. HAB. RUBENS DO PINHO ÂNGELO	587024.31 m E	7794105.22 m S	675	188.308
8	CONJ. HAB. PAULO CAMILO I	590970.80 m E	7792269.61 m S	318	143.234
9	CONJ. HAB. PAULO CAMILO III	590798.24 m E	7792870.54 m S	232	73.305
10	CONJ. RESIDENCIAL ALTO DAS FLORES	585159.45 m E	7795573.73 m S	493	181.374
11	JARDIM VITÓRIA (CAPELINHA)	594297.53 m E	7795258.81 m S	392	235.612
12	PINGO D'ÁGUA CHÁCARA SANTA CECÍLIA	580750.59 m E	7791078.96 m S	60	51.057
13	FAZENDA CANDEIA (SANTA EDWIGES)	590444.42 m E	7790819.68 m S	337	186.496
TOTAL				8700	4.486.076

Tabela 1 – Fonte: Diagnóstico elaborado pela Secretaria Adjunta de Habitação e Regularização do Solo – SAHB, da Prefeitura Municipal de Betim - MG.

4.12.7. A solução proposta para a implementação da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) estrutura-se de forma sistêmica e integrada, considerando que o processo envolve a articulação entre atividades técnicas especializadas passíveis de execução indireta e

23

atribuições institucionais indelegáveis da Administração Pública. Nesse contexto, a execução dos serviços deverá ocorrer de forma coordenada com as instâncias administrativas responsáveis pela condução, análise e formalização dos procedimentos de regularização fundiária, assegurando a adequada instrução técnica e a conformidade jurídica dos atos administrativos.

- 4.12.8. A CONTRATADA será responsável pela execução das atividades técnicas especializadas necessárias à instrução dos processos de Reurb-S, compreendendo, dentre outras, a realização de levantamentos, cadastros, estudos técnicos, elaboração de projetos e produção das demais peças técnicas exigidas para a regularização fundiária, sempre em observância às diretrizes, parâmetros e orientações estabelecidos pela Administração e à legislação aplicável.
- 4.12.9. Compete à Administração Municipal a fiscalização geral do processo de regularização fundiária, incluindo a análise e validação técnica e jurídica dos produtos entregues, a condução dos procedimentos administrativos correlatos, a prática dos atos decisórios e a formalização dos instrumentos de regularização fundiária, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017 e demais normas aplicáveis. Cabe ainda à Administração Pública prestar apoio institucional à CONTRATADA junto às lideranças comunitárias, associações locais e demais órgãos municipais, visando facilitar as atividades de mobilização social, cadastramento, vistorias técnicas e coleta de dados necessários à execução do objeto. Além disso, serão disponibilizados, sempre que existentes, plantas cadastrais, imagens, cadastros técnicos, documentos administrativos e demais informações úteis à caracterização territorial das áreas, ao histórico de ocupação dos núcleos urbanos informais e à instrução técnica dos processos de Reurb-S. Essa definição de responsabilidades assegura a segregação adequada de funções, fortalece a segurança jurídica dos procedimentos e contribui para a

integração eficiente das etapas técnicas, administrativas, jurídicas e sociais da regularização fundiária urbana.

4.12.10. A adoção dessa abordagem integrada contribui para a mitigação de riscos técnicos, urbanísticos, jurídicos e institucionais inerentes à Reurb-S, favorecendo a consistência das informações produzidas, a eficiência administrativa e a obtenção de resultados juridicamente válidos, urbanisticamente adequados e socialmente efetivos para a população beneficiária.

4.13. Modelo de Serviço.

4.13.1. No âmbito da execução, a CONTRATADA será responsável pela mobilização de equipe técnica multidisciplinar qualificada, fornecimento de equipamentos, softwares, estudos, projetos, registros, transporte e todos os insumos necessários à completa execução dos serviços.

4.13.2. A CONTRATADA deverá observar rigorosamente as diretrizes da Lei Federal nº 13.465/2017, o cronograma físico-financeiro e as normas técnicas vigentes (ABNT), garantindo a precisão dos estudos, a fidedignidade dos cadastros socioeconômicos e a segurança jurídica de todo o processo de titulação.

4.13.3. A execução deverá ser realizada de forma integrada, contínua e coordenada, observando a legislação federal e municipal de regência e as boas práticas de regularização fundiária, sob acompanhamento e fiscalização da Administração Pública.

4.13.4. Os serviços serão executados com vistas a garantir a precisão técnica, a segurança jurídica e a plena funcionalidade urbanística e ambiental dos NUICs, assegurando o cumprimento de todas as etapas do rito processual até a emissão e o efetivo registro das Certidões de Regularização Fundiária (CRF) e das respectivas matrículas individualizadas.

- 4.13.5. O recebimento definitivo será formalizado somente após a conclusão integral de todos os serviços previstos contratualmente, mediante verificação e atesto da conformidade técnica do objeto, bem como da regularidade dos aspectos administrativos, contratuais e financeiros relacionados à execução contratual. A emissão do recebimento definitivo ficará condicionada à inexistência de pendências técnicas, documentais, administrativas ou financeiras, consolidando a aceitação plena e definitiva do objeto pela Administração Pública, para todos os fins legais e contratuais.
- 4.13.6. Toda a metodologia e solução técnica apresentada e aplicada pela CONTRATADA, deve atender ou superar as prerrogativas estabelecidas na Lei Federal nº 13.465/2017 e nas diretrizes municipais, nos quesitos de precisão técnica, segurança jurídica, fidedignidade dos dados e responsabilidade socioambiental, atendendo integralmente às normas técnicas da ABNT e às instruções normativas do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) e do Cartório de Registro de Imóveis competente.
- 4.14. A solução proposta assegura a regularização fundiária plena e definitiva dos Núcleos Urbanos Informais objeto deste Termo de Referência, promovendo a integração urbanística e a segurança jurídica dos moradores, atendendo às necessidades de dignidade habitacional e direito à moradia da população. A contratação garante adequada relação custo-benefício, previsibilidade de execução, controle técnico pela Administração e mitigação de riscos jurídicos e ambientais, em consonância com os princípios do planejamento, eficiência, economicidade, sustentabilidade e segurança jurídica previstos na Lei nº 14.133/2021.

5. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Dos padrões mínimos.

- 5.1.1. Nos termos do art. 18, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, a presente contratação deverá observar requisitos técnicos, operacionais, legais e



92
33
22

administrativos que assegurem a viabilidade da proposta, a compatibilidade com o interesse público, a mitigação de riscos e a eficiência na execução contratual. Esses requisitos foram definidos com base na complexidade dos núcleos urbanos informais (NUICs), nas diretrizes urbanísticas, ambientais e jurídicas da Lei Federal nº 13.465/2017, nas normas técnicas vigentes e na necessidade de garantir a regularidade documental, a pacificação de conflitos territoriais e a efetiva entrega dos títulos de propriedade aos beneficiários.

- 5.1.2. Para tanto, a licitante deverá atender aos requisitos e condições estabelecidos neste Termo de Referência, que demonstrarão sua capacidade de executar o objeto licitado.

5.2. Da inversão de fases

- 5.2.1. Será adotado o rito de inversão de fases, sendo realizada primeiramente a análise dos documentos de habilitação, para em seguida realizar análise técnica, lances e julgamento das propostas, e por último o teste de conformidade, nos termos do art. 17, §1º da Lei Federal nº 14.133/2021.

- 5.2.2. JUSTIFICATIVA: A Lei Federal nº 14.133/2021 disciplina, em seu art. 17, a sequência ordinária do procedimento licitatório, posicionando a habilitação após o julgamento das propostas. Esse rito, concebido para ampliar a competitividade, parte de uma lógica válida para contratações de objeto padronizado, em que a aferição da capacidade do licitante pode aguardar a definição da técnica e preço.

- 5.2.3. Ocorre que a própria lei reconhece que esse modelo não é universal. O § 1º do art. 17 autoriza expressamente a inversão de fases, desde que a Administração apresente ato motivado, com explicitação objetiva dos benefícios decorrentes da opção, e que essa previsão conste do edital. Trata-se, portanto, não de um desvio do sistema, mas de um instrumento legítimo de gestão do risco contratual, ao qual a Administração recorre quando a natureza do objeto assim o exige.

4

- 5.2.4. É exatamente esse o caso. A Administração Municipal de Betim/MG, à vista da complexidade técnica, da criticidade social e dos riscos operacionais identificados no Estudo Técnico Preliminar — ETP que instrui esta contratação, opta fundamentalmente pela inversão de fases, conforme se demonstra a seguir.
- 5.2.5. O objeto desta licitação não se enquadra entre as contratações rotineiras. Trata-se de um conjunto de serviços técnicos interdependentes e de alta especialização, voltados à operacionalização da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) em Núcleos Urbanos Informais Consolidados (NUICs) do Município, envolvendo a necessidade de encadeamento técnico, que tem uma consequência direta para o desenho do procedimento licitatório. A capacidade de execução não é um detalhe verificável de forma posterior, se trata de um pressuposto de viabilidade. Pois, contratar um prestador sem habilitação jurídica, econômica, equipe qualificada e sem experiência aderente, ainda que ofereça o menor preço, não representa economia e representa risco de colapso da política pública.
- 5.2.6. Neste contexto, a inversão de fases produz, neste certame, benefícios concretos e diretamente verificáveis:
- 5.2.6.1. Competição entre iguais
- a. Ao antecipar a habilitação, a Administração garante que a fase competitiva (momento de lances e julgamento) ocorra exclusivamente entre licitantes que já demonstraram, com documentação verificada, que possuem:
- Equipe técnica qualificada e vinculada ao contrato conforme subitem 5.9;
 - Experiência prévia comprovada em serviços equivalentes;
 - Estrutura operacional compatível com as determinadas no Termo de Referência;

- Capacidade de cumprir os critérios mínimos de qualidade técnica exigidos no edital.

5.2.6.2. Proteção contra lances temerários e propostas inexequíveis

a. Em estrita observância ao rito procedimental e mediante a faculdade prevista no art. 17, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, a presente licitação adotará a **inversão de fases**, processando-se primeiramente a análise e o julgamento das condições de habilitação de todas as licitantes, para somente então proceder-se à avaliação das propostas de Técnica e Preço.

b. Esta opção metodológica justifica-se pela alta complexidade do critério de julgamento por Técnica e Preço. A avaliação das propostas técnicas exige o dispêndio de expressivo tempo e esforço operacional por parte da Administração Pública, que precisará instituir comissão técnica para avaliar a documentação enviada de cada licitante. Portanto, a análise prévia da habilitação funciona como um filtro indispensável de eficiência e celeridade, evita-se o desperdício de tempo e recursos públicos no complexo processo de pontuação técnica de empresas que sequer atendem aos requisitos jurídicos, fiscais ou trabalhistas mínimos para contratar com o Município de Betim, otimizando o andamento do certame.

5.2.6.3. Redução da litigiosidade e ganho de previsibilidade processual

a. A experiência acumulada em licitações de objetos técnicos complexos mostra que a fase de habilitação é naturalmente a mais sensível a impugnações, recursos e questionamentos. Vínculos profissionais, acervos técnicos, atestados de capacidade, comprovações de equipe — todos esses elementos geram controvérsia quando verificados.

b. Ao realizar essa verificação antes da disputa de preços, a

Administração estabiliza o universo de participantes e reduz os incentivos para litigiosidade: quem não se habilitou, sabe desde o início; quem competiu, competiu em pé de igualdade. Isso se traduz em menos recursos protelatórios, menos impugnações ao vencedor e menor risco de judicialização que paralise o certame.

5.2.6.4. Proteção do cronograma da política pública da Reurb

a. A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social não é uma contratação qualquer. É uma política pública com destinatários identificados: famílias de baixa renda que vivem em situação de insegurança jurídica fundiária, aguardando a titulação que lhes garantirá o direito de propriedade ou de moradia. Cada mês de atraso nessa contratação tem um custo social concreto.

b. É por isso que o desenho do procedimento licitatório deve ser robusto desde a origem. Um certame que avança com licitantes desqualificados, que produz inhabilitações sucessivas na fase final, que se vê forçado a reclassificar propostas ou reabrir fases, não é apenas ineficiente — é incompatível com a urgência e a relevância do objeto. A inversão de fases é, aqui, uma escolha de governança processual, orientada pela proteção do cronograma e pela seriedade com que o Município trata o cumprimento de seus compromissos com a população.

c. Destaca-se que os Tribunais de Contas do País tem admitido a inversão de fases, neste contexto para ilustrar vejamos os enunciados a seguir:

É possível a inversão de fases entre habilitação e julgamento das propostas com relação à aplicação da prova de conceito, desde que, nos documentos relativos ao planejamento do pregão, sejam apresentadas as devidas razões, com explicitação dos benefícios decorrentes, sob pena de violação ao art. 17, §§ 1º e 3º, da Lei 14.133/2021, bem como ao princípio da motivação, previsto no art. 5º da mencionada lei. Se é cabível postergar toda a fase de julgamento das propostas para depois da habilitação, nada

impede o postergamento de apenas uma parte da avaliação das propostas, a exemplo da prova de conceito. (Acórdão 387/2024-TCU-Plenário- Relator Ministro Jhonatan de Jesus)

DENÚNCIA COM PEDIDO DE MEDIDA CAUTELAR. PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA DA ROÇA. PROCESSO TCM Nº 18709e25. DENUNCIADO: SR. DANILLO SANTOS SALES RIOS (PREFEITO). EXERCÍCIO FINANCEIRO: 2025. RELATORA: CONS. ALINE FERNANDA ALMEIDA PEIXOTO. Publicada em 13/08/2025. Deferimento Parcial da medida cautelar para determinar a suspensão imediata, a Concorrência Eletrônica SRP nº 001/2025, cujo objeto consiste na contratação de empresa especializada para a Prestação de Serviços sob demanda de manutenção predial preventiva e corretiva, conservação e limpeza; higienização, pequenas obras e reformas com fornecimento de peças, materiais e mão de obra (...), pelo valor global estimado de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais). A inversão de fases prevista no edital, por si só, não configura irregularidade, sendo de fato admitida pelo art. 17, §1º, da Lei nº 14.133/2021, desde que prevista no instrumento convocatório e acompanhada de fundamentação, como ocorreu.

DENÚNCIA. MEDIDA CAUTELAR. CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL. CONCORRÊNCIA. REGISTRO DE PREÇOS. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA COM FORNECIMENTO DE MATERIAIS, INSUMOS E MÃO DE OBRA, VISANDO À IMPLANTAÇÃO E INSTALAÇÃO DE GERADORES FOTOVOLTAICOS E LUMINÁRIAS DE LED. IMPERTINÊNCIA DOS QUANTITATIVOS LICITADOS RELATIVOS ÀS USINAS FOTOVOLTAICAS. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO RESTRITIVAS. INVERSÃO DA FASE DE HABILITAÇÃO SEM JUSTIFICATIVA ADEQUADA. AUSÊNCIA DE MATRIZ DE RISCO. RESTRIÇÃO À COMPETITIVIDADE DO CERTAME. PLAUSIBILIDADE JURÍDICA. PERIGO NA DEMORA. SUSPENSÃO DOS EFEITOS DA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS. DECISÃO MONOCRÁTICA REFERENDADA.

*(...) 3. Nos termos do art. 17, § 1º, da Lei n. 14.133/2021, admite-se a inversão da fase de habilitação, desde que expressamente prevista no edital e motivada mediante a explicitação dos benefícios concretos decorrentes da medida.(...)
(Processo 1192111 – Denúncia. Rel. Conselheiro em exercício Adonias Monteiro. Deliberado em 18/6/2025. Publicado no DOC em 27/6/2025).*

- 5.2.7. Por todos esses fundamentos, a inversão de fases não representa exceção caprichosa ao rito ordinário: representa a escolha tecnicamente mais segura,

juridicamente fundamentada e socialmente responsável para este caso concreto, plenamente aderente ao espírito da Nova Lei de Licitações e ao interesse público que a Administração tem o dever de proteger.

5.2.8. O teste de conformidade dos módulos de sistema será realizado após a fase de julgamento da proposta, nos termos do art. 17, §3º da Lei Federal nº 14.133/2021, pela licitante classificada em primeiro lugar, que deverá apresentar todos os itens de módulos de sistema.

5.2.9. As orientações e normas do teste de conformidade se encontram especificadas no **Anexo II - Normas do teste de conformidade e especificações do sistema.**

5.3. Requisitos normativos e legais mínimos.

5.3.1. Atendimento obrigatório e rigoroso às normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) aplicáveis às atividades de elaboração de projetos urbanísticos, estudos ambientais e demais serviços técnicos correlatos à Regularização Fundiária Urbana, com observância das diretrizes pertinentes ao planejamento urbano, parcelamento do solo, cadastro territorial, de modo a assegurar a consistência técnica, a precisão dos dados, a compatibilidade entre as disciplinas envolvidas e a adequada instrução dos procedimentos administrativos, garantindo segurança jurídica, qualidade dos produtos técnicos e conformidade com a legislação vigente.

5.3.2. Não se excluem, dos instrumentos legais e normativos referenciados, as demais legislações municipais que guardem relação direta ou indireta com o objeto, a exemplo da Lei Complementar nº 07/2018 (Plano Diretor de Betim) e suas revisões, do Código de Posturas Municipal, da Lei nº 12.608/2012 (Política Nacional de Proteção e Defesa Civil), das legislações ambientais pertinentes ao devido licenciamento e à análise de áreas de risco, bem como de quaisquer outros dispositivos não elencados nesta alínea, desde que inerentes à consecução da regularização fundiária do núcleo.

5.3.3. Os requisitos normativos e legais mínimos relacionados nas alíneas supracitadas têm caráter meramente exemplificativo, não exaustivo, não excluindo a observância pela CONTRATADA, de quaisquer outras normas técnicas, regulamentações, portarias, resoluções, instruções normativas e legislações vigentes (nacionais, estaduais ou municipais), aplicáveis à elaboração dos levantamentos, estudos, mapeamentos e serviços necessários a execução do objeto, ainda que não mencionadas expressamente neste instrumento, devendo prevalecer sempre a versão mais atualizada na data da execução dos serviços.

5.3.4. Competirá à equipe técnica da CONTRATADA zelar pela identificação e correta aplicação das normas referenciadas nas alíneas supracitadas, visando assegurar a prevalência das boas práticas técnicas, sob pena de comprometimento da adequada consecução do objeto.

5.3.5. A adoção de referenciais técnicos reconhecidos nacionalmente, compatíveis com as boas práticas aplicáveis aos serviços técnicos especializados de engenharia, arquitetura, urbanismo e áreas correlatas, sempre que pertinentes à natureza e à complexidade do objeto.

5.3.6. A compatibilidade técnica entre os produtos elaborados e os requisitos exigidos pelos órgãos de controle, fiscalização e registro, de modo a assegurar a aceitabilidade, a consistência técnica e a validade jurídica e técnica dos produtos perante as instâncias administrativas e registrais competentes.

5.4. Requisitos institucionais

5.4.1. Constituem requisitos institucionais essenciais da contratação:

5.4.1.1. A adoção de práticas técnicas e administrativas compatíveis com os princípios do planejamento, da eficiência, da celeridade e da governança pública, de modo a assegurar que a execução contratual produza resultados tempestivos, adequados e aderentes às finalidades públicas

da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), prevenindo retrabalhos, paralisações indevidas e entraves institucionais.

5.4.1.2. A compatibilidade dos produtos técnicos com os fluxos institucionais e administrativos do Município, de forma a viabilizar sua análise, validação, aprovação e posterior encaminhamento às instâncias competentes, inclusive aos serviços de registro de imóveis, assegurando aceitabilidade institucional, consistência técnica e eficácia jurídica dos atos praticados.

5.4.1.3. O dever de cooperação técnica e institucional da CONTRATADA com o corpo técnico municipal, visando à compatibilização metodológica, técnica e procedimental dos produtos elaborados, ao alinhamento com diretrizes e padrões adotados pela Administração e à adequada integração entre as etapas técnicas, administrativas, jurídicas e registrais do procedimento de Reurb-S;

5.4.1.4. A observância das diretrizes de integração urbanística e da função social da cidade, nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), assegurando que os produtos técnicos da Reurb-S estejam alinhados às políticas públicas urbanas municipais, à ordenação territorial e à promoção do direito à cidade;

5.4.1.5. O compromisso da CONTRATADA com a observância das diretrizes institucionais do Município, assegurando padronização mínima, rastreabilidade técnica, confiabilidade das informações produzidas e integração dos produtos da Reurb-S às bases de dados, cadastros territoriais e instrumentos de planejamento urbano municipal.

5.5. Habilitação Jurídica.

5.5.1. Prova de registro, no órgão competente, no caso de empresário individual.

- 5.5.2. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social e última alteração (se houver) em vigor, devidamente registrado no órgão competente em se tratando de sociedades comerciais e no caso de sociedade por ações, acompanhados de documentos que comprovem a eleição de seus administradores.
- 5.5.3. Comprovante de inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhado de prova da composição da diretoria em exercício.
- 5.6. Habilitação Fiscal, Trabalhista.
- 5.6.1. A habilitação fiscal, social e trabalhista das licitantes será verificada mediante a comprovação do atendimento aos requisitos previstos no art. 68 e seus respectivos incisos da Lei nº 14.133/2021.
- 5.7. Habilitação Econômico Financeira.
- 5.7.1. A habilitação econômico-financeira tem por finalidade verificar se a licitante possui capacidade econômica suficiente para cumprir as obrigações decorrentes do contrato administrativo. Nesse sentido, o art. 69 da Lei nº 14.133/2021 estabelece que a aptidão econômica do licitante deve ser demonstrada por meio de coeficientes e índices econômicos previstos no edital, devidamente justificados no processo licitatório.
- 5.7.2. A norma determina ainda que tais índices devem ser estabelecidos de forma objetiva e compatível com o objeto da contratação, vedando-se a utilização de indicadores de rentabilidade ou lucratividade e a fixação de índices ou valores não usualmente adotados para avaliação da situação econômico-financeira das empresas.
- 5.7.3. Balanço Patrimonial e demonstração de resultado dos dois últimos exercícios social, já exigíveis e apresentáveis na forma da Lei, que comprovem a boa situação econômico-financeira da licitante, vedada a substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser

atualizados por índices oficiais quando encerrados há mais de 3 (três) meses da data de apresentação da proposta.

- 5.7.3.1. No caso de pessoa jurídica constituída há menos de 2 (dois) anos, limitar-se-á ao balanço do último exercício.
- 5.7.3.2. Tratando-se de empresa que ainda não encerrou o seu primeiro exercício contábil, por ter sido constituída a menos de um ano, deverá apresentar, em substituição ao subitem anterior, o balanço de abertura, considerando-o para fins de comprovação de boa situação financeira.
- 5.7.4. Diante desse contexto normativo e da jurisprudência do Tribunal de Contas da União, a exigência dos índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC) e Solvência Geral (SG), com resultado mínimo igual ou superior a 1,00, mostra-se adequada e proporcional, por representar parâmetro amplamente utilizado na Administração Pública para aferição da capacidade financeira das licitantes, além de ser compatível com as condições médias de mercado e não impor restrição indevida à competitividade.
- a) Índice de Solvência Geral – ISG: $AT \div (PC + PELP) \geq 1$
- b) Índice de Liquidez Corrente – ILC: $AC \div PC \geq 1$
- c) Índice de Liquidez Geral – ILG: $(AC + ARLP) \div (PC + PELP) \geq 1$
- Onde:
- AT = Ativo Total
- AC = Ativo Circulante
- ARLP = Ativo Realizável a Longo Prazo
- PC = Passivo Circulante
- 5.7.5. As fórmulas deverão estar devidamente aplicadas em memorial de cálculos, anexados ao balanço, e assinado pelo representante legal da empresa e/ou contador da empresa.
- 5.7.6. Será exigida a comprovação de Patrimônio Líquido mínimo equivalente a 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação.

- 5.7.7. As empresas sujeitas ao Lucro Real e ao RTT (Regime Tributário de Transição) que enviam eletronicamente sua escrituração contábil à Receita Federal por meio do SPED ou ECD deverão apresentar o comprovante de envio ao órgão fiscalizador responsável.
- 5.7.8. Apresentação de Certidão Negativa de feitos sobre falência, expedida pelo distribuidor da sede da futura CONTRATADA, em data de emissão não anterior a 90 (noventa) dias da data da abertura do certame, se outro prazo não constar do documento.
- 5.7.9. Nas hipóteses em que a certidão encaminhada for positiva, deve o licitante apresentar comprovante da homologação/deferimento pelo juízo competente do plano de recuperação judicial/extrajudicial em vigor.
- 5.8. Garantia da Proposta.
- 5.8.1. Será exigida do licitante, no momento da apresentação da proposta, a comprovação do recolhimento de garantia de proposta no valor correspondente a 1% (um por cento) do valor estimado da contratação, como requisito de pré-habilitação, nos termos do art. 58 da Lei nº 14.133/2021.
- 5.8.2. A comprovação da garantia de proposta deverá ser anexada em campo próprio do Portal de Compras Públicas, no ato do envio da proposta, sob pena de desclassificação, em uma das modalidades legais.
- 5.8.3. A exigência da garantia de proposta tem, por finalidade assegurar a seriedade das propostas apresentadas e resguardar a Administração quanto a eventuais desistências injustificadas, bem como quanto à recusa da licitante vencedora em assinar o contrato ou em apresentar a garantia contratual, quando exigida.

- 5.8.4. A garantia de proposta será devolvida aos licitantes, nos termos da legislação aplicável, após a assinatura do contrato pela vencedora ou após a homologação do certame, conforme o caso.
- 5.8.5. A garantia poderá ser executada nas hipóteses previstas no art. 58, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, especialmente em caso de desistência da proposta, não comprovação das condições de habilitação ou recusa em assinar o contrato no prazo estabelecido.
- 5.8.6. A mera inabilitação por falha formal ou sanável não ensejará a execução da garantia.
- 5.9. Requisitos de Qualificação Técnica.
- 5.9.1. Qualificação Técnica-Operacional da empresa licitante.
- 5.9.1.1. Prova de inscrição da LICITANTE e de seu RESPONSÁVEL TÉCNICO junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme a natureza dos serviços a serem executados;
- 5.9.1.2. Comprovação da qualificação técnica operacional da empresa (por meio de atestado(s) emitido(s) em nome da licitante. Tal(is) atestado(s) deverá(ão) ter sido emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente registrados no CREA ou CAU e deverá(ão) estar acompanhado(s) da(s) respectiva(s) Certidão(ões) de Acervo Técnico Operacional (CAO), que comprove(m) a execução das parcelas de maior relevância ou valor significativo.
- 5.9.1.3. Para tanto, a comprovação da capacidade técnica incluirá experiência anterior na execução de objetos similares, devendo estes projetos serem compatíveis com as complexidades do objeto solicitado. A relevância dessa exigência reside na necessidade de assegurar que a empresa possua o conhecimento e a experiência prática indispensáveis para a

plena e segura execução dos serviços, conforme os princípios de eficiência e interesse público estabelecidos no art. 5º da Lei nº 14.133, de 2021, e no art. 3º do Decreto Municipal nº 44.825, de 2023.

5.9.1.4. A Administração Municipal de Betim considerou as parcelas identificadas nos Serviços 01, 02, 03 e 04 como de maior relevância e valor significativo, atendendo ao disposto no art. 67, § 1º e § 2º, da Lei nº 14.133, de 2021. Essas parcelas (**Serviço 01 – Realização de diagnóstico das desconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais de núcleo urbano informal**, **Serviço 02 – Estudo Urbanístico para elaboração de plantas de parcelamento**, **Serviço 03 – Projeto Urbanístico: Elaboração de plantas técnicas urbanísticas, abrangendo a representação gráfica e consolidação dos estudos urbanísticos**, e **Serviço 04 - Coordenação e Registro das Atividades Envolvidas nas Etapas do Processo de Reurb-S**), são cruciais por constituírem atividades estruturantes, críticas e indispensáveis à adequada implementação da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S). Dessa forma, os referidos serviços constituem parcelas tecnicamente complexas, diretamente vinculadas à qualidade, segurança jurídica, viabilidade urbanística e efetividade da regularização fundiária urbana, justificando sua caracterização como parcelas de maior relevância técnica da contratação.

5.9.1.5. Apresentar, no mínimo, 01 (um) Atestado de Capacidade Operacional, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente identificada em nome da licitante, que demonstre capacidade operacional na execução de serviços de regularização fundiária urbana (Reurb-S) ou similares, de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior, em que conste a execução dos serviços que são as parcelas de maior relevância técnica e valor significativo do objeto, conforme Art. 67, §1º, da Lei nº 14.133/2021;

5.9.1.6. Seguem os serviços 01, 02, 03 e 04, conforme supracitado, com as justificativas e especificidades:

a. **Serviço 01** – *Realização de diagnóstico das desconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais de núcleo urbano informal, Item (04.01) da planilha orçamentária*, que representa 4,81% do valor total estimado da contratação, **sendo exigido 1.570.000,00m² de quantitativo mínimo, equivalente a 35% do total previsto na planilha orçamentária.**

1. Justificativa:

Sob o prisma técnico, a correta execução deste serviço constitui etapa fundamental para a implementação segura e eficiente da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), uma vez que permite identificar, analisar e compatibilizar as condições reais de ocupação do núcleo urbano informal com as exigências legais, urbanísticas, ambientais e registrais aplicáveis. Dessa forma, a adequada execução deste serviço contribui diretamente para mitigação de riscos urbanísticos, jurídicos, ambientais e sociais, assegurando maior consistência técnica aos estudos e projetos de regularização fundiária, além de promover segurança jurídica, eficiência administrativa e aderência às diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465/2017.

b. **Serviço 02** – *Estudos urbanísticos para elaboração de plantas de parcelamento, Item (08.01) da planilha orçamentária*, que representa 17,66% do valor total estimado da contratação, **sendo exigido 1.570.000,00m² de quantitativo mínimo, equivalente a 35% do total previsto na planilha orçamentária.**

1. Justificativa:

Sob o prisma técnico, a correta execução dos serviços de estudos urbanísticos para plantas de parcelamento constitui etapa essencial à implementação da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), uma vez que tais atividades são responsáveis pela consolidação técnica da configuração territorial do núcleo urbano informal consolidado, assegurando compatibilidade entre a ocupação existente, as diretrizes urbanísticas, as condicionantes ambientais e a segurança da população beneficiária. A elaboração da planilha de estudos de lotes provisórios e dos indicativos urbanísticos possibilita a organização técnica do parcelamento do solo, promovendo a definição preliminar das unidades imobiliárias, sistema viário, áreas públicas e parâmetros urbanísticos necessários à futura titulação dos ocupantes. Paralelamente, o mapeamento de condicionantes ambientais, áreas de risco geológico e faixas de domínio constitui instrumento indispensável para identificação de restrições territoriais, mitigação de riscos e adequação da ocupação às exigências ambientais, urbanísticas e de segurança territorial previstas na legislação vigente. As vistorias técnicas e a análise das alterações de divisas permitem compatibilizar a realidade física consolidada com a configuração cadastral e urbanística proposta, reduzindo inconsistências territoriais, conflitos possessórios e incompatibilidades registrais que possam comprometer a continuidade do procedimento de regularização fundiária. A definição da numeração definitiva de lotes e quadras representa elemento fundamental para organização cadastral, integração ao sistema municipal de gestão territorial e individualização das unidades imobiliárias destinadas à titulação dos beneficiários. Por fim, a emissão de relatório técnico contendo medidas de adequação relacionadas à infraestrutura urbana, saneamento básico, mobilidade, equipamentos comunitários e

eventuais reassentamentos permite subsidiar tecnicamente a Administração Pública na adoção de soluções urbanísticas compatíveis com a realidade local, contribuindo para a promoção da função social da cidade, melhoria das condições urbanas e garantia da segurança jurídica, urbanística, ambiental e social do processo de Reurb-S, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017.

- c. **Serviço 03 – Projeto Urbanístico: Elaboração de plantas técnicas urbanísticas abrangendo a representação gráfica e consolidação dos estudos urbanísticos, Item (12.01) da planilha orçamentária**, que representa 11,06% do valor total estimado da contratação, para o qual **será exigida a comprovação de execução anterior de projeto urbanístico de regularização fundiária ou de parcelamento do solo, contemplando no mínimo a implantação ou adequação da infraestrutura urbana essencial: abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem, sistema viário e acessibilidade, devidamente concluído e compatível em características, complexidade e finalidade com o objeto da presente contratação, sendo exigido 1.570.000,00m² de quantitativo mínimo, equivalente a 35% do total previsto na planilha orçamentária.**

A exigência de comprovação de execução de projeto urbanístico completo, em substituição à exigência de quantitativo parcial, justifica-se pela natureza indivisível e sistêmica desse tipo de serviço técnico. O projeto urbanístico de regularização fundiária não se caracteriza como atividade passível de fracionamento em parcelas independentes, uma vez que sua elaboração demanda a integração de múltiplos elementos técnicos, tais como definição do parcelamento do solo, sistema viário, áreas públicas, diretrizes urbanísticas e compatibilização com a ocupação consolidada. A exigência de comprovação parcial, como fração de pranchas ou percentual do

projeto, não assegura que a licitante detenha experiência efetiva na concepção e desenvolvimento completo desta solução técnica. Nesse contexto, a exigência de experiência prévia em projeto urbanístico integral mostra-se tecnicamente adequada e proporcional, por evidenciar a capacidade da licitante em conduzir todas as etapas necessárias à sua elaboração, desde o diagnóstico até a consolidação final das peças técnicas, garantindo a coerência, a viabilidade urbanística e a conformidade legal do produto. Tal exigência encontra amparo no art. 67, §1º, da Lei nº 14.133/2021, ao se restringir às parcelas de maior relevância técnica e valor significativo, sendo indispensável para assegurar a adequada execução do objeto, sem comprometer a competitividade do certame.

1. Justificativa:

Sob o prisma técnico, a relevância deste serviço decorre por constituir elemento central para a consolidação das soluções de ordenamento territorial do núcleo urbano informal, sendo responsável por definir o parcelamento do solo, o sistema viário, a organização das quadras e lotes, bem como a destinação das áreas públicas e institucionais. Sua adequada elaboração assegura a compatibilização da ocupação consolidada com as diretrizes da legislação urbanística vigente, promovendo a integração do assentamento à malha urbana formal. Além disso, o projeto urbanístico subsidia a elaboração dos memoriais descritivos, a instrução do processo administrativo e o registro cartorial, sendo essencial para garantir a segurança jurídica dos títulos a serem emitidos. Eventuais inconsistências nesse produto podem comprometer a viabilidade da regularização, gerar conflitos fundiários e inviabilizar o registro imobiliário, razão pela qual sua execução qualificada é indispensável para o êxito da Reurb-S.

- d. **Serviço 04** – *Coordenação e registro das atividades envolvidas nas etapas do processo de Reurb-S, Item (17.01) da planilha orçamentária*, que representa 3,91% do valor total estimado da contratação, para o qual **será exigida a comprovação de execução anterior de serviços de coordenação técnica e gestão de processos de regularização fundiária urbana ou de projetos multidisciplinares de natureza equivalente, devidamente concluído e compatível em características, complexidade e finalidade com o objeto da presente contratação, sendo exigido 1.570.000,00m² de quantitativo mínimo, equivalente a 35% do total previsto na planilha orçamentária.**

A exigência de comprovação de experiência prévia em coordenação e registro de atividades relacionadas à Regularização Fundiária Urbana, em substituição à exigência baseada em fração temporal, justifica-se pela natureza contínua, integrada e não fracionável desse tipo de serviço. A coordenação de processos de Reurb-S envolve a articulação simultânea de múltiplas frentes técnicas — urbanística, jurídica, ambiental e social, bem como o controle, a consolidação e a rastreabilidade das informações ao longo de todas as etapas do processo administrativo. A exigência de quantitativo parcial, como tempo mínimo de execução (ex.: fração de meses), não é capaz de demonstrar, de forma adequada, a efetiva capacidade da licitante em conduzir um processo completo de regularização fundiária, desde sua instrução inicial até a formalização final dos atos administrativos. Nesse sentido, a comprovação de execução de serviços completos e concluídos mostra-se tecnicamente mais adequada para evidenciar a aptidão da licitante quanto à gestão integrada do objeto, à mitigação de riscos e à garantia de resultados consistentes. Tal exigência encontra respaldo no art. 67, §1º, da Lei nº 14.133/2021, ao se restringir às parcelas de maior relevância técnica e valor significativo



da contratação, sendo proporcional e necessária para assegurar a adequada execução do objeto, sem impor restrição indevida à competitividade do certame.

1. Justificativa:

Sob o ponto de vista técnico, a relevância dessa parcela é essencial para assegurar a integração, a rastreabilidade e a consistência técnica e administrativa de todas as ações desenvolvidas. Trata-se de atividade estratégica, responsável por articular as diferentes frentes técnicas — urbanística, jurídica, ambiental e social, garantindo a adequada sequência das etapas, o cumprimento de prazos e a compatibilização dos produtos elaborados. A adequada coordenação permite a identificação tempestiva de inconsistências, a mitigação de riscos e a padronização dos procedimentos, enquanto o registro sistemático das atividades assegura transparência, controle e suporte à tomada de decisão administrativa. A ausência ou deficiência nesse serviço pode comprometer a coerência do processo, gerar retrabalhos e fragilizar a segurança jurídica dos atos de regularização, razão pela qual sua execução qualificada é indispensável para o êxito da Reurb-S.

- 5.10. Qualificação Técnica-Profissional: Apresentar Atestado de Capacidade Técnica Profissional em nome dos seus Responsáveis Técnicos, emitido(s) por pessoas jurídicas de direito público ou privado, acompanhado de certidões de acervo técnico (CAT) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), Anotação de Responsabilidade Técnica emitido(s) pelo CREA/CAU, que comprove a execução dos serviços, iguais, similares ou superiores da mesma natureza ou complexidade, em razão dos mesmos serem de maior relevância dentre os serviços registrados.

- 5.10.1. A exigência de comprovação de experiência do responsável técnico na execução do acervo técnico, **Serviço 01 – Realização de diagnóstico das**

desconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais de núcleo urbano informal, Serviço 02 – Estudo Urbanístico para elaboração de plantas de parcelamento, Serviço 03 – Projeto Urbanístico: Elaboração de plantas técnicas urbanísticas, abrangendo a representação gráfica e consolidação dos estudos urbanísticos, e Serviço 04 - Coordenação e Registro das Atividades Envolvidas nas Etapas do Processo de Reurb-S, justifica-se pelo caráter estratégico e pela elevada complexidade técnica dessas atividades no contexto da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social. Tais serviços constituem o núcleo técnico do processo, demandando conhecimento especializado, domínio metodológico e capacidade de integração multidisciplinar, sendo diretamente responsáveis pela qualidade, consistência e confiabilidade dos produtos técnicos que instruem os atos administrativos e o registro imobiliário. A atuação de profissional com experiência comprovada nessas atividades é essencial para assegurar a correta interpretação das condições territoriais, a adequada concepção das soluções urbanísticas e a condução eficiente das etapas do processo, reduzindo riscos de inconsistências técnicas, retrabalhos e fragilidades jurídicas. Dessa forma, a exigência mostra-se tecnicamente pertinente e proporcional, nos termos da legislação vigente, por garantir que a execução do objeto seja conduzida por profissional qualificado, apto a assegurar o alcance dos resultados pretendidos pela Administração.

- 5.10.2. A comprovação do vínculo profissional do(s) responsável(eis) técnico(s) com a empresa CONTRATADA deverá ser realizada mediante cópia do contrato social (em caso de sócio) ou ficha/livro de registro de empregado ou contrato de trabalho (em caso de empregado). Em demais situações, será suficiente a prova de contrato de prestação de serviço regido pela legislação civil comum. A Futura CONTRATADA poderá optar por apresentar uma Declaração consignando o nome do Responsável Técnico e o tipo de vínculo a ser estabelecido com o mesmo, nos termos do art. 67, inciso I, da Lei nº 14.133, de 2021.

5.10.3. É crucial que os profissionais indicados participem diretamente dos serviços objeto da licitação, conforme o art. 38 da Lei nº 14.133, de 2021, admitindo-se sua substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Administração. Adicionalmente, não serão admitidos atestados de responsabilidade técnica de profissionais que, comprovadamente, tenham dado causa à aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do caput do art. 156 da Lei nº 14.133, de 2021, em decorrência de orientação proposta, de prescrição técnica ou de qualquer ato profissional de sua responsabilidade, conforme o art. 67, § 12º, da Lei nº 14.133, de 2021, e o art. 51 do Decreto Municipal nº 44.825, de 2023.

5.10.4. Os parâmetros de qualificação técnica determinados são necessários, suficientes e pertinentes ao objeto licitado e as exigências formuladas não implicam em restrição do caráter competitivo do certame.

5.10.5. Para qualificação Técnica-Operacional será admitido o somatório de atestados para fins de comprovação de quantitativo mínimo, podendo o LICITANTE realizar a apresentação de diferentes atestados.

5.10.6. Os atestados poderão ser apresentados em nome da Matriz ou Filial.

5.10.7. O licitante disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados, apresentando, quando solicitado pela Administração, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual da CONTRATANTE e local em que foi executado o objeto contratado, dentre outros documentos solicitados mediante diligência.

5.11. Da admissão de Consórcio.

5.11.1. Na presente contratação será vedada a constituição de consórcio de empresas, considerando que a vedação se encontra no âmbito da discricionariedade da Administração Pública.

5.12. Justificativa para a vedação

- 5.12.1. A vedação à participação de consórcios fundamenta-se em critérios eminentemente técnicos e jurídicos, alicerçados no art. 15 da Lei Federal nº 14.133/2021 e respaldados pela jurisprudência do Tribunal de Contas da União (Acórdão nº 1170/2025 – Plenário; Acórdão nº 2214/2025-Segunda Câmara), que reconhecem a prerrogativa administrativa de restringir consórcios desde que exista justificativa idônea e contextualizada.
- 5.12.2. Neste contexto, no âmbito da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), o mercado brasileiro apresenta elevado grau de maturidade, com ampla oferta de empresas especializadas, detentoras de portfólios robustos e tecnologias avançadas para diagnóstico, elaboração de projetos urbanísticos, gestão documental, condução de procedimentos administrativos e registrais. A atuação destas empresas, de forma individualizada, garante elevado padrão de qualidade e governança nos processos, dispensando a formação de consórcios que, neste contexto, não agregariam valor técnico e poderiam prejudicar o equilíbrio competitivo e financeiro do certame.
- 5.12.3. Do ponto de vista técnico, a formação de consórcios neste certame não se mostra necessária, considerando que as empresas supracitadas possuem competências consolidadas e infraestrutura própria para atender todas as fases do processo, desde o levantamento técnico até a execução registral, sem necessidade de complementaridade de especialidades. Portanto, vedar o consorciamento preserva, assim, a diversidade de propostas, amplia a competitividade e minimiza riscos de práticas colusivas, artificialização de preços e concentração de mercado (cartelização). Além disso, a dispersão de capacidades e a autonomia operacional destas empresas são elementos cruciais para garantir que o objeto seja efetivamente executado dentro dos padrões e prazos exigidos, evitando dependência de parcerias circunstanciais que poderiam comprometer a eficiência e a responsividade



314
P

da contratação pública.

5.12.4. Portanto, a vedação ao consorciamento está plenamente justificada, técnica e juridicamente, constituindo medida que favorece a economicidade, a lisura do certame e a entrega qualificada dos resultados sociais previstos, em consonância com os princípios constitucionais e legais que norteiam a Administração Pública.

5.13. Da Subcontratação.

5.13.1. É vedada a subcontratação total do objeto, por caracterizar mera intermediação contratual e esvaziamento da responsabilidade técnica da CONTRATADA, o que se revela incompatível com a natureza predominantemente intelectual, integrada e indivisível dos serviços de Reurb-S, bem como com a lógica do art. 122 da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a subcontratação apenas de partes do objeto, nos limites e condições definidos pela Administração.

5.13.2. A subcontratação poderá ser autorizada pela Administração Pública, em hipótese residual e limitadas a parcelas acessórias da contratação, quais sejam:

5.13.2.1. Serviços auxiliares de apoio a levantamentos de campo (apoio operacional, cadastro físico, coleta assistida de dados e afins), sob coordenação direta da contratada principal;

5.13.2.2. Apoio logístico e operacional às ações de mobilização social, atendimento comunitário e organização de eventos informativos, desde que supervisionados pela equipe técnica responsável;

5.13.2.3. Serviços auxiliares de processamento de dados, digitalização, vetorização, organização documental e apoio cartográfico;

5.13.2.4. Atividades técnicas complementares de caráter pontual e não decisório, desde que não envolvam validação, consolidação, assinatura ou

responsabilização por produtos finais;

5.13.2.5. Serviços instrumentais de apoio administrativo, tecnológico e/ou operacional necessários à execução do objeto.

5.13.3. Tais atividades poderão ser subcontratadas, desde que sejam autorizadas pelo Município.

5.13.4. Demais condições e procedimentos encontram-se especificados na minuta do contrato administrativo.

5.14. Requisitos de integração entre futura CONTRATADA e equipe técnica da demandante (administração pública).

5.14.1. Deverá ser prevista a obrigatoriedade de articulação permanente da CONTRATADA com o corpo técnico da Secretaria Adjunta de Habitação e Regularização do Solo (SAHB), com vistas a assegurar a plena consecução do objeto, ou seja, a obtenção dos desempenhos satisfatórios e esperados para a execução contratual.

5.15. Da Visita ao local para a execução dos serviços.

5.15.1. As empresas participantes do processo licitatório poderão visitar as áreas onde serão executados os (Reurb-S) para se inteirarem de todos os aspectos referentes à sua execução.

5.15.2. A visita técnica é facultativa, ficando sob a responsabilidade da licitante o (des)conhecimento dos locais onde serão executados os serviços, bem como a responsabilidade da CONTRATADA pela ocorrência de eventuais prejuízos em virtude de sua omissão na verificação das condições dos locais de execução do objeto.

5.15.3. A visita técnica deverá ser realizada por intermédio de representante legal da licitante, qualificada para tal procedimento e deverá estar credenciado, conforme anexo do Edital, portando documento de identificação.

- 5.15.4. A licitante que optar pela visita técnica, será emitido um Atestado de Visita, assinado por responsável da CONTRATANTE, comprobatório de que o profissional, devidamente credenciado pela licitante, realizou a visita técnica.
- 5.15.5. A visita técnica deverá ser realizada pela licitante interessada, mediante agendamento prévio com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas em relação ao último dia útil anterior à data da sessão pública da licitação, por meio do telefone (31) 3512-3643, em contato com a Srta. Nathália Iglesias Moura da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SEDURB), situada na Rua Pará de Minas, nº 640, 2º Andar, Bairro Brasília, Betim/MG.
- 5.15.6. Todos os custos associados com a visita serão de inteira responsabilidade da licitante.
- 5.15.7. Caso a licitante opte por não realizar a visita técnica, deverá prestar declaração formal assinada pelo(a) responsável técnico(a) da licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.
- 5.15.8. A não realização da visita técnica não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo a licitante assumir os ônus dos serviços decorrentes.
- 5.16. Requisitos de sustentabilidade.
- 5.16.1. O desenvolvimento nacional sustentável é um dos princípios elencados no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, bem como que incentivar tal diretriz constitui um dos objetivos do processo licitatório, nos termos do art. 11, inciso IV, da mesma lei, mostra-se razoável que o quesito sustentabilidade seja adotado como critério norteador em todas as fases da contratação.

- 5.16.2. Em observância ao art. 45 da Lei nº 14.133/2021, a CONTRATADA deverá assegurar que o Projeto de Regularização Fundiária (PRF) contemple soluções de acessibilidade urbana para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida nas áreas comuns do núcleo, bem como diretrizes para a mitigação de impactos ambientais e de vizinhança identificados durante o diagnóstico. O projeto deverá, ainda, garantir a proteção de eventuais bens de valor histórico ou cultural e propor o uso eficiente de recursos naturais, assegurando que a regularização dos NUICs promova a recuperação ambiental de áreas degradadas.
- 5.16.3. A empresa vencedora deve executar os serviços observando os requisitos da legislação urbanística e ambiental vigente, incluindo resoluções de conselhos de política urbana e ambiental nas esferas federal, estadual e municipal.
- 5.16.4. Faz parte do escopo verificar a existência de licenciamentos ambientais e urbanísticos pertinentes ao Reub-S e apontar desconformidades em relação à legislação.
- 5.16.5. O Projeto de Regularização Fundiária (PRF) deve ser submetido à apreciação de órgãos competentes.
- 5.16.6. Para que a contratação seja ambientalmente responsável e atenda aos princípios de sustentabilidade ambiental, social e econômica previstos na Lei Federal nº 13.465/2017, a licitante deverá possuir equipe profissional com capacidades e qualificações técnicas necessárias e suficientes para:
- I. Elaborar diagnóstico socioambiental integrado do território, abrangendo, no mínimo:
 - A. Mapeamento das Áreas de Preservação Permanente (APP), áreas de risco geotécnico e hidrológico, bem como áreas com passivos ambientais ou potencial de contaminação;

- B. Análise da vulnerabilidade socioambiental da população ocupante, considerando critérios de densidade, risco à vida, salubridade e possibilidade de permanência segura;
- C. Avaliação da viabilidade técnica, operacional e financeira das soluções ambientais a serem implementadas, de modo a evitar proposições incompatíveis com a capacidade de gestão municipal.

II. Proposição de medidas de mitigação, recuperação ou recomposição ambiental, quando aplicável, compatíveis com a permanência das famílias, incluindo, no mínimo:

- A. Recuperação de áreas degradadas, manejo adequado de corpos d'água, drenagem urbana sustentável e estabilização de encostas;
- B. Estratégias que priorizem a permanência segura das famílias, evitando remoções desnecessárias ou desproporcionais;
- C. Soluções de baixo custo de implantação e manutenção, compatíveis com a realidade financeira do município e da população beneficiária.

III. Formular soluções de infraestrutura sustentável, com baixo impacto ambiental e adequada viabilidade econômica, contemplando:

- A. Sistemas de drenagem de baixo impacto, saneamento básico sustentável e manejo adequado de resíduos sólidos;
- B. Infraestrutura essencial voltada à salubridade, mobilidade e segurança da população em situação de vulnerabilidade;

C. Alternativas tecnológicas de simples operação e reduzido custo de manutenção, compatíveis com a capacidade institucional do município.

IV. Consolidação do Projeto Urbanístico, observando diretrizes urbanísticas que:

A. Preservem funções ecológicas urbanas, tais como áreas verdes, drenagem natural e proteção de corpos hídricos;

B. Promovam inclusão socioespacial, mobilidade ativa, acessibilidade essencial e espaços públicos de convivência;

C. Priorizem tipologias urbanísticas e soluções de baixo custo de implantação, com aproveitamento da malha urbana existente e redução de intervenções onerosas;

D. Sempre que tecnicamente viável, considerar as Soluções Baseadas na Natureza (SBNs) como estratégia complementar para mitigação de riscos, promoção de resiliência urbana e qualificação ambiental dos assentamentos regularizados.

5.16.7. Em síntese, a adoção da sustentabilidade como eixo norteador deste Termo de Referência visa garantir que a regularização ultrapasse a mera titulação jurídica, promovendo uma efetiva qualificação urbanística e ambiental. A exigência de profissionais capacitados assegura que as intervenções sejam exequíveis e sustentáveis a longo prazo. Assim, a Administração atende rigorosamente aos preceitos da Lei nº 14.133/2021 e da Lei nº 13.465/2017.

5.17. Requisitos jurídicos.

5.17.1. Constituem requisitos jurídicos indispensáveis da contratação:

5.17.1.1. A observância integral e obrigatória do regime jurídico da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), notadamente no que se refere às disposições da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018, bem

como às normas técnicas, administrativas e aos provimentos aplicáveis à qualificação registral e ao registro imobiliário dos atos decorrentes da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S);

- 5.17.1.2. A conformidade com a legislação urbanística, ambiental, administrativa e registral vigente no âmbito municipal, incluindo, quando aplicável, o Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, os códigos urbanísticos, as leis complementares, as normas ambientais e quaisquer outros atos normativos inerentes aos processos de Regularização Fundiária, ainda que não expressamente elencados, desde que vigentes e aplicáveis ao caso concreto;
- 5.17.1.3. A observância das disposições, princípios e regras estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/2021, em especial daqueles previstos em seu art. 5º, assegurando a legalidade, a segurança jurídica, o planejamento, a eficiência, a proporcionalidade e o atendimento ao interesse público na execução da contratação.

6. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. Do Local de Execução.

- 6.1.1. No que se refere à delimitação físico-territorial das áreas objeto da presente contratação, verifica-se que os Núcleos Urbanos Informais Consolidados (NUICs) encontram-se inseridos no Município de Betim/MG, abrangendo uma área territorial total estimada em aproximadamente 4.486.076m² (quatro milhões, quatrocentos e oitenta e seis mil e setenta e seis metros quadrados), conforme levantamentos técnicos realizados pela Secretaria Adjunta de Habitação e Regularização do Solo (SAHB). A caracterização e a delimitação das áreas de intervenção estão detalhadas no **Anexo I – Projeto Básico de Regularização Fundiária (REURB)**, que integra o presente Termo de Referência para todos os fins.

6.2. Das Condições de Execução.

- 6.2.1. A execução do objeto será realizada de forma integrada, sequencial e progressiva, compreendendo a realização de todas as etapas técnicas, jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais necessárias à efetiva Regularização Fundiária Urbana dos núcleos, objeto da contratação, nos termos da Lei nº 13.465/2017 e de seu decreto regulamentador.
- 6.2.2. A CONTRATADA será responsável pela condução completa do processo, observando os métodos, etapas e procedimentos descritos a seguir, sob coordenação técnica centralizada e com permanente articulação com a Administração Pública Municipal.
- 6.2.3. Este modelo de gestão incluirá o monitoramento contínuo da execução, com avaliações periódicas para garantir o cumprimento dos prazos, a qualidade dos serviços e a aderência às exigências técnicas.
- 6.2.4. A execução dos serviços será acompanhada e fiscalizada pela equipe técnica da Administração, competindo à CONTRATADA prestar todas as informações, permitir o acesso às frentes de trabalho e promover as correções necessárias sempre que identificadas inconformidades, sem prejuízo do cumprimento integral do objeto contratado.
- 6.2.5. O(A) gestor(a) do contrato será responsável por coordenar a atualização do processo de acompanhamento, verificar a conformidade da execução e adotar as providências necessárias ao fiel cumprimento do ajuste. A equipe de gestão do contrato realizará verificações de conformidade em cada fase da execução, culminando no recebimento provisório e definitivo dos serviços, com a possibilidade de aplicação de sanções em caso de não cumprimento das obrigações contratuais estabelecidas, conforme os princípios de legalidade, razoabilidade e proporcionalidade.

- 6.2.6. 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.
- 6.2.7. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato se motivado pela administração, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.
- 6.2.8. O órgão ou entidade poderá convocar representante(s) da(s) empresa(s) para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 6.2.9. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o(s) representante(s) da(s) empresa(s) CONTRATADA(s) para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterà informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da CONTRATADA, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.
- 6.2.10. O descumprimento das condições estabelecidas poderá ensejar a aplicação das sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021 e no instrumento contratual, sem prejuízo das demais medidas cabíveis para assegurar a regular execução do objeto e a proteção do interesse público.
- 6.3. Detalhamento da execução.
- 6.3.1. O processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) deve observar uma estrutura lógica, sequencial e cronologicamente organizada de execução, com vistas a assegurar a adequada condução do procedimento administrativo, desde a fase de planejamento até a consolidação dos atos finais e o suporte técnico às etapas de registro imobiliário. Para o fiel cumprimento das macroetapas previstas, a CONTRATADA deverá executar as atividades e apresentar os

respectivos produtos técnicos conforme os itens definidos, os quais são indicados de forma orientativa e não exaustiva, admitindo-se a realização de diligências complementares sempre que necessárias à adequada instrução do processo e à viabilidade da regularização fundiária. Ademais, a execução dos serviços deverá observar, de forma obrigatória, as diretrizes, etapas e produtos estabelecidos no **Anexo I – Projeto Básico de Regularização Fundiária (REURB)**, documento integrante e anexo ao Termo de Referência. Por fim, todos os serviços deverão ser desenvolvidos em estrita conformidade com a Lei nº 13.465/2017, o Decreto nº 9.310/2018 e a Lei nº 10.257/2001, bem como com as demais normas técnicas e legais aplicáveis.

- 6.3.2. Com o objetivo de garantir a uniformidade das informações e a celeridade na análise dos processos de regularização fundiária, a CONTRATANTE disponibilizará à licitante vencedora os modelos oficiais da documentação técnica, administrativa e jurídica indispensáveis ao regular desenvolvimento do processo de Reurb-s, compreendendo: formulários, planilhas, relatórios e afins.
- 6.3.3. Será dever da CONTRATADA a utilização obrigatória e exclusiva dos modelos fornecidos pelo Município, sendo vedada a utilização de formulários próprios sem a prévia e expressa autorização da Fiscalização.
- 6.3.4. A CONTRATANTE fornecerá as peças técnicas topográficas a exemplo do levantamento planialtimétrico cadastral, tal como os produtos técnicos provenientes de aerolevantamentos. Entretanto, caberá à CONTRATADA a atualização da documentação técnica e a sua compatibilização durante o desenvolvimento das etapas e produtos subsequentes do processo de Reurb.

6.4. Fornecimento de recursos tecnológicos

- 6.4.1. Para a adequada execução dos serviços objeto da presente contratação, a CONTRATADA deverá disponibilizar todos os recursos tecnológicos, sistemas, equipamentos, softwares, licenças, infraestrutura computacional, banco de dados e demais ferramentas necessárias ao desenvolvimento das atividades relacionadas à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), garantindo a compatibilidade, integridade, rastreabilidade e segurança das informações produzidas ao longo da execução contratual.
- 6.4.2. As especificações técnicas mínimas, funcionalidades, requisitos operacionais, critérios de desempenho, padrões de interoperabilidade, formas de disponibilização, requisitos de armazenamento, compartilhamento e gerenciamento dos dados geoespaciais e cadastrais encontram-se detalhados no **Anexo II – Normas do Teste de Conformidade e Especificações do Sistema**, documento integrante deste Termo de Referência, cujo atendimento integral será obrigatório durante toda a vigência contratual.
- 6.4.3. A comprovação do atendimento a tais requisitos será realizada por meio de Teste de Conformidade, na forma e condições estabelecidas no **Anexo II**, com a finalidade de verificar a aderência da solução ofertada às necessidades operacionais da Administração e às exigências técnicas indispensáveis à execução dos serviços de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S).
- 6.4.4. A licitante que não atender as funcionalidades mínimas **exigidas no Anexo II**, implicará a desclassificação da proposta ou a inabilitação da licitante, conforme a fase processual em que a irregularidade for constatada, possuindo, portanto, caráter eliminatório.
- 6.4.5. Tal exigência justifica-se pela necessidade de assegurar que a solução tecnológica disponibilizada possua capacidade técnica compatível com a

complexidade do objeto contratado, garantindo a adequada gestão das informações cadastrais, territoriais, sociais, urbanísticas, ambientais e jurídicas inerentes aos processos de Regularização Fundiária Urbana, bem como a eficiência, segurança, rastreabilidade e integridade dos dados produzidos durante a execução contratual.

- 6.4.6. A CONTRATADA será responsável por assegurar o pleno funcionamento dos recursos tecnológicos disponibilizados, bem como pela manutenção, suporte técnico, atualização e disponibilização das informações à CONTRATANTE, observadas as condições, requisitos e níveis de serviço estabelecidos no referido anexo.

6.5. Da Equipe Técnica.

- 6.5.1. A CONTRATADA disponibilizará equipe com experiência técnica e detenção de corpo técnico multidisciplinar, com profissionais legalmente habilitados e com experiência comprovada em serviços similares para a execução do objeto licitado.
- 6.5.2. Os responsáveis técnicos pelos serviços deverão, obrigatoriamente, manter presença mínima em conformidade com a carga horária estabelecida pelo dimensionamento da Administração Local constante das planilhas de orçamento.
- 6.5.3. A CONTRATADA deverá manter recursos mínimos de mão de obra especializada, supervisão técnica e administrativa, veículos, materiais, equipamentos e ferramentas necessárias à execução dos serviços de modo a viabilizar o cumprimento dos prazos de execução com a qualidade determinada pela CONTRATANTE.

6.6. Dos Materiais, equipamentos e ferramentas.

- 6.6.1. Todos os insumos, softwares, equipamentos de medição e materiais de escritório necessários serão fornecidos pela CONTRATADA. Os recursos tecnológicos e as metodologias aplicadas deverão atender rigorosamente às

especificações do **Anexo I – Projeto Básico de Regularização Fundiária (REURB)** e às normas técnicas do IBGE garantindo a precisão dos estudos. É vedada a utilização de metodologias de coleta de dados ou equipamentos de precisão inferiores aos aprovados na proposta técnica, bem como a substituição de softwares de processamento sem a prévia e expressa autorização da FISCALIZAÇÃO.

6.6.2. A CONTRATADA será integralmente responsável pelo transporte, guarda e segurança de todos os seus equipamentos e documentos técnicos necessários à execução dos serviços. Correrão por conta exclusiva da CONTRATADA as despesas com deslocamento de equipes, logística de campo, bem como a proteção e o armazenamento seguro dos dados coletados (físicos ou digitais), até a sua entrega final e aceitação pela fiscalização.

6.6.3. O início de cada etapa técnica estará condicionado à prévia aprovação, pela FISCALIZAÇÃO. Os procedimentos de coleta, processamento de dados e elaboração de peças técnicas deverão ser condizentes com as normas da ABNT, as diretrizes da Lei Federal nº 13.465/2017 e as normas técnicas do Ofício de Registro de Imóveis competente, visando garantir a viabilidade do registro da Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

6.7. Formas de Comunicação.

6.7.1. As comunicações entre a Administração e a CONTRATADA devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.8. Obrigações da CONTRATANTE.

6.8.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CONTRATADA, conforme o Termo de Referência, contrato e seus anexos.

6.8.2. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pela CONTRATADA conforme Decreto Municipal nº 44.825/2023,

32

o qual regulamentou a aplicação da Lei Federal n.º 14.133 de 2021 no âmbito da Administração Municipal.

- 6.8.3. Emitir ordens de início e de paralisação dos serviços.
- 6.8.4. Apoiar a CONTRATADA junto às lideranças comunitárias e demais órgãos municipais para facilitar a mobilização social e a coleta de dados, disponibilizar plantas cadastrais, arquivos de geoprocessamento e levantamentos topográficos necessários a execução do objeto e quaisquer documentos que auxiliem na caracterização da área e no histórico da ocupação.
- 6.8.5. Empenhar os recursos necessários aos pagamentos, dentro das previsões estabelecidas no Cronograma Físico-Financeiro.
- 6.8.6. Proceder às medições mensais dos serviços efetivamente executados.
- 6.8.7. Comunicar a empresa para emissão de Nota Fiscal no que for pertinente à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento, quando houver controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, conforme o art. 143 da Lei n.º 14.133, de 2021.
- 6.8.8. Efetuar o pagamento à CONTRATADA do valor correspondente à execução do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Termo de Referência.
- 6.8.9. Notificar a CONTRATADA, por escrito, de qualquer irregularidade detectada, na execução do objeto.
- 6.8.10. Aplicar à CONTRATADA as sanções previstas na lei e neste Termo de Referência.
- 6.8.11. Cientificar o órgão de representação judicial do Município de Betim/MG para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pela CONTRATADA.

- 6.8.12. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.
- 6.8.13. A Administração terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do requerimento, das solicitações estabelecidas no item anterior, para decidir, admitida a prorrogação motivada, por igual período, conforme previsto no art. 123, parágrafo único, da Lei n.º 14.133, de 2021.
- 6.8.14. Responder eventuais pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pela CONTRATADA no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis.
- 6.8.15. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela CONTRATADA com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da CONTRATADA, de seus empregados, prepostos ou subordinados.
- 6.8.16. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência e seus anexos.
- 6.9. Das Obrigações da CONTRATADA
- 6.9.1. Cumprir todas as obrigações constantes deste Termo de Referência, contrato e de seus anexos, assumindo como exclusivamente seus, os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto.
- 6.9.2. Manter responsável da CONTRATANTE no local do serviço para representá-lo na execução do contrato.
- 6.9.3. A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pela CONTRATANTE, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.
- 6.9.4. Apresentar até a assinatura do contrato, o comprovante de que prestou a garantia contratual, conforme previsto no Art. 96 da Lei n.º 14.133/2021,

quando for o caso, mediante apresentação de cópia de apólice ou equivalente, em vigor.

- 6.9.5. Iniciar a execução dos serviços no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data da emissão da na Ordem de Início dos Serviços.
- 6.9.6. Providenciar e instalar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados a partir da data estabelecida na Ordem de Início dos Serviços, a placa de serviços, conforme modelo que será fornecido a licitante vencedora e em local indicado pela fiscalização em observância ao art. 16 da Lei 5.194/1966.
- 6.9.7. Providenciar Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) em nome de quaisquer dos seus responsáveis técnicos constantes da Certidão de Quitação e Registro da Pessoa Jurídica junto ao CAU/ CREA, e em nome do arquiteto/engenheiro que efetivamente coordenará o processo Reurb-s, devendo encaminhá-las à CONTRATANTE como condição para a liquidação da 1ª Medição de Serviços.
- 6.9.8. Apresentar até a 1ª medição as Composições de Preço Unitário (CPU) de todos os itens da planilha da proposta.
- 6.9.9. Providenciar, sob sua inteira responsabilidade, todos os protocolos, acompanhamentos e gestões junto aos órgãos competentes (municipais, estaduais e federais) necessários para a plena regularização do núcleo. Isso inclui, mas não se limita a: obtenção de anuências ambientais junto aos órgãos licenciadores, consultas às concessionárias de serviços públicos para fins de infraestrutura essencial e a instrução técnica do processo junto ao Cartório de Registro de Imóveis. A CONTRATADA deverá ainda assegurar que todos os levantamentos de campo respeitem as normas de segurança e posturas municipais, responsabilizando-se por eventuais autorizações para acesso a propriedades e áreas sensíveis necessárias à consecução dos estudos técnicos.

- 6.9.10. Elaborar planejamento eficaz para a execução da Regularização Fundiária, visando evitar o retrabalho e o desvio de metas cronológicas, minimizando situações de risco — como dificuldades de acesso ou inconsistências de dados — de modo a garantir o cumprimento rigoroso dos prazos e custos previstos, atendendo aos padrões de qualidade técnica e desempenho exigidos pela legislação federal e pelas normas do Registro de Imóveis.
- 6.9.11. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior.
- 6.9.12. Alocar equipe multidisciplinar necessária ao perfeito cumprimento do objeto, fornecendo todos os materiais, softwares e equipamentos necessários, cuja quantidade, qualidade e tecnologia deverão atender às recomendações de boa técnica.
- 6.9.13. Manter todos os colaboradores devidamente uniformizados e identificados com crachás (contendo fotografia, nome, cargo e logomarca da empresa), além de fornecer e fiscalizar o uso dos EPIs adequados conforme a NR-06, custeando todos os equipamentos necessários para garantir a segurança das equipes e a transparência do trabalho perante os moradores dos Núcleos.
- 6.9.14. Deverá ser entregue relatório semanal à fiscalização no qual deverão ser feitas anotações referentes às particularidades e ocorrências das atividades, advertências e questões de ordem técnica que requeiram solução por uma das partes, bem como, sobre o andamento dos serviços, registrando, em especial:
- A. Pessoal efetivo, descrevendo quantidade e função;
 - B. Descrição das atividades e frentes de serviço em desenvolvimento;
 - C. Equipamentos disponíveis;
 - D. Avanço físico das atividades;
 - E. Informações climáticas (caso tenham impacto no andamento dos serviços);

F. Anotações do responsável.

- 6.9.15. Este relatório deverá ser assinado pelo representante da CONTRATADA responsável pelas atividades e o responsável pela fiscalização dos serviços (CONTRATANTE).
- 6.9.16. Podendo o documento ser na forma digital, a depender da definição da fiscalização.
- 6.9.17. Reparar, corrigir, remover ou refazer, às suas expensas, no total ou em parte e no prazo fixado pela fiscalização, os serviços ou produtos técnicos nos quais se verificarem incorreções ou erros resultantes da execução, falhas no processamento de dados ou desconformidades com as normas cartoriais e legislação de regência, independentemente da aceitação provisória das etapas anteriores.
- 6.9.18. Responsabilizar-se pelos vícios, defeitos ou incorreções resultantes da sua execução dos serviços conforme art. 119 da Lei 14.133/2021, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pela CONTRATANTE, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida no edital, Termo de Referência ou contrato, o valor correspondente aos danos sofridos.
- 6.9.19. Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente da CONTRATANTE ou do fiscal ou gestor do contrato, nos termos do artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021.
- 6.9.20. Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou equivalentes das categorias abrangidas pelo contrato, por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade à CONTRATANTE.

- 6.9.21. Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local dos serviços.
- 6.9.22. Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pela CONTRATANTE, ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local dos trabalhos, bem como aos documentos relativos à execução do serviço.
- 6.9.23. Paralisar, por determinação da CONTRATANTE, qualquer atividade que não esteja sendo executada conforme a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.
- 6.9.24. Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, equipamentos, e tudo o que for necessário à execução do objeto, durante a vigência do contrato.
- 6.9.25. Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o local dos serviços e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina.
- 6.9.26. Submeter previamente, por escrito, à CONTRATANTE, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações já estabelecidas no Termo de Referência e seus anexos.
- 6.9.27. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre.
- 6.9.28. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação.
- 6.9.29. Cumprir, durante todo o período de execução do contrato, a reserva de cargos, prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da

55

Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas na legislação (art. 116 da Lei Federal n.º 14.133).

- 6.9.30. Comprovar a reserva de cargos a que se refere o item acima, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, com a indicação dos empregados que preencheram as referidas vagas.
- 6.9.31. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato.
- 6.9.32. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, II, "d", da Lei n.º 14.133, de 2021.
- 6.9.33. Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança da CONTRATANTE.
- 6.9.34. Entregar os catálogos, folhetos e manuais de operação dos sistemas, inclusive certificados de garantia, quando da solicitação do Termo de Recebimento Provisório
- 6.9.35. E demais obrigações previstas no contrato firmado e neste Termo de Referência e, se houver, também no instrumento convocatório.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.1. Informações Gerais

- 7.1.1. As partes contratuais deverão observar fielmente o pacto firmado, conforme as cláusulas avençadas e as normas da Lei n.º 14.133/21, e regulamentação municipal, cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial nos termos da lei e do instrumento contratual.

J

304
OK

- 7.1.2. A Administração poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 7.1.3. A execução do contrato será fiscalizada por agente público designado pela autoridade competente nos termos da regulamentação municipal e do art. 117, caput, da Lei 14.133/21.
- 7.1.4. Além da equipe de fiscalização, será também designado gestor do contrato nos termos da regulamentação municipal e art. 8º, § 3º da Lei 14.133/21.
- 7.2. Dos Fiscais do Contrato.
- 7.2.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por equipe multidisciplinar, servidor(es) formalmente designado(s) pela autoridade competente da Secretaria Adjunta de Habitação e Regularização do Solo (SAHB).
- 7.2.2. A designação obedecerá ao disposto no art. 17 do Decreto Municipal nº 44.825/2023, cabendo ao(s) fiscal(is) o estrito cumprimento das atribuições previstas nos arts. 19 e 20 do mesmo decreto, visando garantir a fiel execução das cláusulas contratuais e assegurar os melhores resultados para a Administração Pública, conforme a Lei Federal nº 14.133/2021.
- 7.2.3. Os (As) fiscais, devidamente designados, acompanharão a execução do objeto em todas as suas etapas (jurídica, urbanística, ambiental e social), garantindo que os produtos entregues estejam em estrita conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017 e as normas técnicas da ABNT. Caberá à fiscalização verificar, permanentemente, a manutenção das condições de habilitação da CONTRATADA, especialmente no que tange à regularidade perante os conselhos de classe pertinentes à natureza multidisciplinar do objeto, tais como CREA, CAU, OAB e a permanência da equipe técnica qualificada apresentada. A fiscalização exigirá o cumprimento integral de todas as regras definidas neste Termo de Referência, monitorando rigorosamente o Cronograma de Execução das etapas, o controle de prazos de vigência, eventuais pedidos de prorrogação, incidentes de pagamento e a

J

regularidade documental necessária para a instrução dos processos administrativos dos NUICs.

- 7.2.4. Esclarecer, prontamente, as dúvidas técnicas e divergências surgidas.
- 7.2.5. Anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do mesmo, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.
- 7.2.6. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, os fiscais emitirão notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.
- 7.2.7. Informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para adotar as providências necessárias e saneadoras, se for o caso.
- 7.2.8. Em ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, os fiscais do contrato comunicarão o fato imediatamente ao gestor do contrato.
- 7.2.9. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, os fiscais do contrato atuarão tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para tomar as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.
- 7.2.10. Conferir e certificar as faturas relativas aos serviços.
- 7.2.11. Obter a anuência das partes para a celebração de Termo Aditivo e elaborar nota técnica fundamentada quanto aos aspectos formais, observando o término da vigência do contrato e assegurando que haverá tempo hábil para sua tramitação.
- 7.2.12. Solicitar a reparação / correção / irregularidades administrativas resultantes da execução do contrato.

- 7.2.13. Acompanhar junto eventuais informações de descumprimento de obrigações constantes na apólice do seguro-garantia e reportar para ao Gestor do Contrato.
- 7.2.14. Promover reuniões periódicas que serão documentadas em atas, elaboradas pela Fiscalização e que conterão, no mínimo, os seguintes elementos: data, nome e assinatura dos participantes, assuntos tratados, decisões e responsáveis pelas providências a serem tomadas, com as respectivas datas para conclusão das pendências ou tomadas de decisões.
- 7.2.15. Elaborar, verificar e atestar as respectivas medições de cada etapa, que deverão ser acompanhadas por relatório de progresso detalhando as atividades realizadas no período do boletim em conformidade com o cronograma do plano de trabalho.
- 7.2.16. Solicitar, formalmente, à CONTRATADA, nos eventuais aditivos e paralisações, justificativa técnica, formar juízo de valor desses eventos e encaminhar a documentação necessária para instâncias superiores providenciarem as medidas cabíveis.
- 7.2.17. Paralisar e/ou solicitar o refazimento, ou qualquer disposição oficial aplicável ao objeto do contrato.
- 7.2.18. Registrar em relatório semanal fatos e comunicações que tenham implicação contratual, como: modificações no Projeto de Regularização Fundiária (PRF), conclusão e aprovação de serviços e etapas técnicas (sociais e jurídicas), autorizações para execução de trabalho adicional, autorização para alteração de metodologias ou tecnologias de levantamento de dados, ajustes no cronograma, irregularidades e providências a serem tomadas pela CONTRATADA e Fiscalização. O relatório semanal poderá ser digital, a depender da definição da fiscalização.
- 7.2.19. Solicitar a substituição de qualquer funcionário da CONTRATADA que embarace ou dificulte a ação da Fiscalização, ou cuja presença nos locais das atividades seja considerada prejudicial ao andamento dos trabalhos.

- 7.2.20. Manter atualizado o sistema de gestão da Prefeitura (Módulo Obras do SGI, ou o sistema que o substituir) e o PAC, com o upload dos Produtos da Reurb, tais como mas não se limitando a: Diagnóstico Jurídico, Projeto de Regularização Fundiária (PRF), Memoriais Descritivos, Mapeamentos, Estudos, Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA, Registros de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU, orçamentos, cronograma físico-financeiro, aditivos caso existam e demais elementos instrutores do processo administrativo.
- 7.2.21. Emitir Termo de Recebimento Provisório dos Serviços.
- 7.2.22. São também atribuições do Fiscal, e para serviços de engenharia, estas devem ser executadas por profissional habilitado:
- A. Analisar o cronograma de execução dos serviços apresentado pela CONTRATADA no início dos trabalhos;
 - B. Emitir até a primeira medição respectiva(s) Anotação(s) de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) da fiscalização;
 - C. Esclarecer, solucionar incoerências ou encaminhar informações e instruções necessárias ao desenvolvimento dos trabalhos;
 - D. Inspecionar sistematicamente a execução do objeto do contrato, para verificar se os levantamentos, cadastros e peças técnicas obedecem às especificações do Termo de Referência e seus anexos, às normas do Cartório de Registro de Imóveis e à legislação vigente;
 - E. Realizar inspeções no local de realização dos serviços, a fim de verificar o cumprimento do uso de identificação visual (crachás e coletes), bem como a observância das normas de saúde no trabalho e das diretrizes de segurança, e sigilo na coleta de dados e documentos dos moradores, conforme a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD);



Handwritten signature in blue ink.

- F. Aprovar partes, etapas ou a totalidade dos serviços executados, e auxiliar na elaboração das medições;
- G. Determinar a reparação, correção, retificação ou refazimento, no todo ou em parte, às expensas da CONTRATADA, quando forem verificados vícios, defeitos ou incorreções resultantes de serviços que não tenham sido executados conforme exige as normas técnicas da ABNT, as diretrizes do Cartório de Registro de Imóveis ou a legislação aplicada à Reurb;
- H. Acompanhar a realização de validações, conferências de campo, testes de consistência de banco de dados e quaisquer provas necessárias ao controle de qualidade dos serviços objeto do contrato, conformidade dos dossiês sociais e jurídicos dentre outros;
- 7.2.23. O acompanhamento, o controle, a fiscalização e avaliação por parte da CONTRATANTE não exclui a responsabilidade da CONTRATADA e nem confere à CONTRATANTE responsabilidade solidária, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades ou danos na execução dos serviços contratados.
- 7.2.24. A CONTRATANTE se reserva o direito de rejeitar, no todo ou em parte, os serviços contratados, prestados em desacordo com a Lei 13.465/2017, Edital e seus anexos e com o contrato.
- 7.2.25. As determinações e as solicitações formuladas pelo representante da CONTRATANTE responsável pela fiscalização do contrato deverão ser prontamente atendidas pela CONTRATADA, ou, nesta impossibilidade, justificadas por escrito, sob pena da aplicação das medidas legais cabíveis.
- 7.2.26. Todos os atos e instruções emanados ou emitidos pela Fiscalização serão considerados como se fossem praticados pela CONTRATANTE.

Handwritten mark or signature.

50

7.3. Do Gestor do Contrato

7.3.1. O gestor do contrato tem a função de administrar o contrato, desde a sua concepção até a finalização especialmente:

- A. Emitir Ordem de Serviço;
- B. Acompanhar o desenvolvimento da execução das atividades, verificando os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência;
- C. Elaborar relatórios e demais documentos relativos à execução do objeto contratado;
- D. Manter atualizado, no Processo Administrativo de Compras, todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço;
- E. Acompanhar a atualização dos registros da execução dos serviços e do contrato, no Módulo Obras (Sistema de acompanhamento de obras e serviços) ou o que o substituir;
- F. Preencher o Termo de Avaliação de Contratos Administrativos, emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais do contrato quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pela CONTRATADA, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações;
- G. Acompanhar a manutenção das condições de habilitação da CONTRATADA, para fins de empenho de despesa e pagamento;

J

- H. Analisar a documentação que antecede o pagamento e enviar ao setor pertinente para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização;
- I. Analisar os pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato;
- J. Analisar eventuais alterações e prorrogações contratuais, após consultar os fiscais do contrato, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração;
- K. Decidir, provisoriamente, pela suspensão da realização dos serviços;
- L. Inserir os dados referentes aos contratos administrativos no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);
- M. Tomar providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei n.º 14.133, de 2021;
- N. Analisar os documentos referentes ao recebimento do objeto contratado e emitir o Termo de Recebimento Definitivo;
- O. Elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração e divulgá-lo no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);
- P. Disponibilizar no Módulo Obras do SGI, ou o que o substituir, em até 45 dias úteis do término de vigência do contrato, a planilha com os serviços executados;
- Q. Emitir o Termo de Encerramento Contratual, autuar no processo que tiver dado origem à contratação, inserir no Módulo de Obras.



7.4. Do reajustamento.

- 7.4.1. Os preços contratuais serão fixos e irrevogáveis por 12 (doze) meses contados do mês da data base do orçamento da Administração.
- 7.4.2. Após 12 (doze) meses da data base do orçamento da Administração, o saldo do contrato, nesta data, será reajustado de acordo com a forma apresentada no subitem 7.4.3.
- 7.4.3. O índice será calculado da seguinte forma:

FÓRMULA DO REAJUSTAMENTO			
			
TÍTULO	CÓDIGO	FONTE	PESO (%)
Consultoria (Supervisão e Projetos)	157980	DNIT L I	100,00
			100,00%
FÓRMULA			
Será aplicada a seguinte fórmula:			
$R = 100 \frac{\text{Índice de Obras Rodoviárias - Consultoria (Supervisão e Projetos)}}{Lo}$			
$R = \frac{Pi \times Li - Lo}{Lo}$			
LEGENDA			
R	é o valor do reajustamento		
Pi	é o preço inicial dos valores a serem reajustados		
Li	são os índices publicados pela Fundação Getúlio Vargas, referente ao mês de execução dos serviços e obras;		
Lo	são os índices publicados pela Fundação Getúlio Vargas, referente ao mês da data base do orçamento do município.		

- 7.4.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, a CONTRATANTE pagará à CONTRATADA a importância calculada pela última variação conhecida.
- 7.4.5. Caso o índice estabelecido para reajuste 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.

- 7.4.6. 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.
- 7.4.7. A aplicação do reajustamento poderá ser feita mediante simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, conforme o disposto no Art. 136, inciso I, da Lei nº 14.133/2021 e no Art. 241, § 2º, do Decreto Municipal nº 44.825/2023.
- 7.5. Da possibilidade de prorrogação.
- 7.5.1. O contrato oriundo da presente licitação, por ser de escopo predefinido, será prorrogado automaticamente quando seu objeto não for concluído no período firmado, na forma do art. 111 da Lei 14.133/21.
- 7.5.2. Se a não conclusão decorrer de culpa da CONTRATADA, este será constituído em mora, aplicáveis a ele as respectivas sanções administrativas cabíveis. A Administração também poderá, nesse caso, optar pela extinção do contrato e adotar as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.
- 7.6. Do Prazo do Contrato e de execução.
- 7.6.1. O contrato terá vigência de 21 (vinte e um) meses, contados a partir da sua assinatura. Este período é necessário para cobrir não apenas o prazo de conclusão da execução do objeto, mas também os trâmites administrativos de fiscalização, recebimento da Reurb-S nos Núcleos Urbanos Informais e as demais obrigações contratuais.
- 7.6.2. O prazo para a execução do objeto será de 18 (dezoito) meses, contados a partir da data de recebimento da Ordem de Serviço e de acordo com o cronograma físico-financeiro. Este prazo foi definido com base na complexidade técnica e da execução das etapas.

7.6.3. Se a não conclusão decorrer de culpa da CONTRATADA, este será constituído em mora, aplicáveis a ele as respectivas sanções administrativas cabíveis. A Administração também poderá, nesse caso, optar pela extinção do contrato e adotar as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.

7.7. Do Recebimento Provisório.

7.7.1. O recebimento provisório dos produtos ocorrerá mediante verificação preliminar da conformidade com as especificações contratuais, abrangendo a análise de completude, consistência técnica inicial e atendimento aos formatos e padrões definidos, podendo a fiscalização solicitar ajustes, correções ou complementações no prazo estabelecido.

7.7.2. Após a conclusão dos serviços contratados, a CONTRATADA, mediante requerimento ao gestor do contrato, solicitará o recebimento dos mesmos.

7.7.3. Os serviços concluídos deverão ser recebidos, PROVISORIAMENTE, pelos fiscais do contrato, mediante conferência das etapas desenvolvidas e aceitação, conforme as especificações qualitativas e quantitativas dos serviços previstos.

7.7.4. O Recebimento PROVISÓRIO será formalizado através de termo circunstanciado, pelas partes, em até 15 (quinze) dias da comunicação escrita da CONTRATADA.

7.7.5. O termo circunstanciado citado no item anterior deve conter, quando:

a. Os serviços estiverem conforme os requisitos preestabelecidos, explicitar esse fato no texto, que deverá ser datado e assinado pelo responsável pelo recebimento;

b. Os serviços apresentarem NÃO CONFORMIDADE com os requisitos preestabelecidos, relacionar os serviços desconformes, explicando as razões das inconsistências, dando prazos para correção.

- 7.7.6. O recebimento provisório do objeto será formalizado somente após a conclusão integral e a entrega, pela CONTRATADA, de todos os produtos, peças técnicas e documentos previstos no Termo de Referência e seus anexos, compreendendo, dentre outros, levantamentos, estudos técnicos, cadastros, projetos, relatórios, plantas, memoriais e demais elementos necessários à adequada instrução do processo de regularização fundiária. Para fins de emissão do recebimento provisório, todos os produtos deverão estar devidamente concluídos, validados pela fiscalização e sem pendências técnicas, administrativas ou documentais, inclusive aquelas eventualmente apontadas pelo Cartório de Registro de Imóveis durante as análises preliminares necessárias ao processamento do registro fundiário. Caso o cartório competente identifique inconsistências, insuficiências ou necessidade de ajustes e correções nas peças técnicas antes da liberação do registro, caberá à CONTRATADA promover as adequações necessárias, sem ônus adicional para a Administração, até a completa conformidade da documentação apresentada. Somente após a efetiva conclusão e validação de todos os produtos técnicos exigidos contratualmente, bem como da regularização de eventuais diligências técnicas decorrentes das análises cartoriais e institucionais, será admitida a formalização do recebimento provisório do objeto.
- 7.7.7. A CONTRATADA fica obrigada a corrigir, remover, complementar, ajustar ou substituir a etapa em que se verificarem erros, pendências e vícios resultantes da execução dos serviços contratados, cabendo à Fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam ser apontadas no Termo de Recebimento PROVISÓRIO. Caso existam pendências/inconformidades técnicas a serem sanadas, o termo circunstanciado deverá constar quais os serviços/peças técnicas deverão ser corrigidos, substituídos ou reparados, estipulando um prazo, não superior a 30 (trinta) dias ou em casos

específicos poderá ser acordado entre CONTRATANTE e CONTRATADA um prazo condizente, para correção dos mesmos.

7.8. Do recebimento Definitivo.

- 7.8.1. O recebimento definitivo será formalizado somente após a conclusão integral de todos os serviços previstos contratualmente, mediante verificação e atesto da conformidade técnica do objeto, bem como da regularidade dos aspectos administrativos, contratuais e financeiros relacionados à execução contratual. A emissão do recebimento definitivo ficará condicionada à inexistência de pendências técnicas, documentais, administrativas ou financeiras, consolidando a aceitação plena e definitiva do objeto pela Administração Pública, para todos os fins legais e contratuais.
- 7.8.2. O recebimento DEFINITIVO somente se dará após a emissão do Recebimento PROVISÓRIO.
- 7.8.3. Decorridos até 90 (noventa) dias da data do Termo de Recebimento Provisório ou prazo acordado entre as partes, a CONTRATANTE emitirá o Termo de Recebimento Definitivo, que também deverá ser assinado pelo responsável da CONTRATADA.
- 7.8.4. O recebimento DEFINITIVO dos serviços será emitido pelo gestor do contrato.
- 7.8.5. Após a assinatura do TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO, a garantia prestada pela CONTRATADA será liberada e se em dinheiro, corrigida monetariamente.
- 7.8.6. Após o recebimento definitivo do objeto, bem como a conclusão dos pagamentos das medições, o gestor deverá emitir o Termo de Encerramento do Contrato, conforme art. 27 da Instrução Normativa n.º 09/2024.
- 7.8.7. Considerando a natureza do objeto contratado, cumpre registrar que a solução não envolve o fornecimento de bens permanentes, equipamentos, sistemas físicos ou infraestruturas operacionais que demandem manutenção

periódica, preventiva ou corretiva após a conclusão dos serviços. De outro modo, a contratação tem por objeto a execução de serviços técnicos especializados, de caráter predominantemente intelectual, cujo resultado materializa-se na produção de peças técnicas, estudos, projetos, cadastros e documentação administrativa destinada à instrução dos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S). Nesse contexto, não se identificam exigências de manutenção continuada associadas à solução, uma vez que os produtos gerados possuem natureza documental e técnica, sendo incorporados aos processos administrativos e aos acervos institucionais da Administração. Logo, a validade e a utilidade desses produtos não dependem de intervenções periódicas posteriores, mas da sua correta elaboração, validação técnica e jurídica e adequada guarda e utilização pela Administração, nos termos da legislação aplicável.

7.9. Da Garantia Contratual.

- 7.9.1. A garantia contratual será no valor correspondente à 5% do valor do inicial do contrato, conforme art. 98 da Lei 14.133/2021, e terá seu valor atualizado nas mesmas condições contratuais.
- 7.9.2. A garantia prestada pela CONTRATADA, será na modalidade SEGURO GARANTIA e deverá ter vigência de 60 (sessenta) dias superior ao prazo da vigência do contrato, deverá, ainda, ser prorrogada sua vigência na hipótese de ocorrer prorrogação do prazo contratual e/ou sua complementação em caso de acréscimo de valor.
- 7.9.3. Nos casos em que o valor da proposta do licitante vencedor for inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração, deverá ser apresentada garantia complementar equivalente à diferença entre este último e o valor da proposta do licitante, sem prejuízo das demais garantias exigíveis pela Lei 14.133/2021.

8. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1. A CONTRATADA será responsabilizada administrativamente pela prática das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/2021, quando verificada a ocorrência de condutas que violem as normas que regem o procedimento licitatório ou a execução contratual.

8.1.1. Os atos previstos como infrações administrativas neste Termo de Referência, na Lei nº 14.133/21 ou em regulamentos da Administração Pública deste Município que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei.

8.2. Das Sanções Administrativas.

8.2.1. Serão aplicadas ao (s) responsável (s) pelas infrações administrativas previstas no item 8.1 as sanções constantes do art. 156 da Lei nº 14.133/2021.

8.2.2. A sanção de multa, por atraso injustificado na execução do contrato, sujeitará a CONTRATADA às seguintes multas de mora:

8.2.2.1. Multa de 0,50% (zero vírgula cinquenta por cento) ao dia, sobre o valor da parcela de serviços em atraso injustificado, até o 30º (trigésimo) dia;

8.2.2.2. Multa de 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) ao dia, sobre o valor da parcela de serviços em atraso superior a 30 dias ou pela inexecução total, ou parcial do contrato até o limite de 30% por cento do valor do contrato licitado.

8.2.3. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração a contratada, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

- 8.2.4. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à CONTRATADA, observando-se o procedimento previsto na Lei n.º 14.133, de 2021, e subsidiariamente a Lei nº 9.784, de 1999.
- 8.2.5. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas neste Termo de Referência.
- 8.2.6. A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos na Lei n.º 14.133/21 ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.
- 8.2.7. Caso o valor da multa não seja suficiente para cobrir os prejuízos causados pela conduta da CONTRATADA, o Município ou Entidade poderá cobrar o valor remanescente judicialmente, conforme artigo 419 do Código Civil.
- 8.2.8. Na aplicação das sanções administrativas decorrentes da prática de infrações no âmbito do processo licitatório ou da execução contratual, deverão ser observadas, além das disposições específicas pertinentes e das já citadas neste Termo de Referência, todas as normas previstas no Título IV (Das Irregularidades, Capítulo I – Das Infrações e Sanções Administrativas), da Lei nº 14.133/2021, as quais disciplinam as hipóteses de infração, as espécies de sanções aplicáveis, bem como os procedimentos e critérios a serem considerados para sua imposição, em conformidade com o devido processo legal administrativo.

9. DOS CRITÉRIOS DA MEDIÇÃO DE PAGAMENTO

9.1. Medições.

- 9.1.1. Por se tratar de contratação sob o regime de Empreitada por Preço Global, as aferições e medições ocorrerão por etapas concluídas, considerando a efetiva entrega e aprovação dos produtos e marcos de pagamento discriminados no cronograma físico-financeiro. O faturamento está condicionado à aceitação prévia dos serviços executados pela equipe de fiscalização do Município. Caso as remessas e subprodutos apresentem inconsistências, erros ou sejam rejeitados pela FISCALIZAÇÃO, as respectivas parcelas não serão atestadas, suspendendo-se o respectivo pagamento até que as falhas sejam integralmente ratificadas pela CONTRATADA e submetidas a uma nova avaliação.
- 9.1.2. As medições serão aferidas em relação aos serviços executados no período do 1º (primeiro) ao último dia do mês, pela Fiscalização da CONTRATANTE, com a participação da CONTRATADA. Será formalizada e datada no último dia de cada mês, com execução do processo de pagamento a partir do mês subsequente.
- 9.1.3. Conforme previsto no Cronograma Físico-Financeiro e em observância ao disposto no art. 46, § 9º, da Lei nº 14.133/2021, os pagamentos serão realizados pela CONTRATANTE somente após a conclusão integral de cada etapa ou grupo de serviços previstos contratualmente, devidamente executados, medidos, aprovados e atestados pela fiscalização competente. Independentemente da metodologia adotada pela CONTRATADA para elaboração de sua proposta, o desembolso financeiro observará o preço ofertado e a vinculação entre execução física e pagamento, respeitando-se o plano de execução das etapas, os critérios de medição estabelecidos contratualmente e o efetivo cumprimento dos serviços correspondentes a cada marco de entrega previsto no cronograma contratual.

- 9.1.4. A medição da Coordenação / Administração será efetuada proporcional aos serviços medidos, considerando-se o seguinte critério:

$$\frac{(\text{VALOR DA MEDIÇÃO})}{(\text{VALOR DO CONTRATO}) - (\text{VALOR CONTRATUAL DA COORDENAÇÃO/ADM})}$$

=

VALOR DA
COORDENAÇÃO/ADM
COM NOVE CASAS
DECIMAIS, APÓS A
VÍRGULA.

- 9.1.5. A CONTRATADA prestará garantia técnica pelo prazo de 12 (doze) meses, contados do recebimento definitivo do registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) obrigando-se a proceder, sem ônus adicional para a Administração, às correções, ajustes, complementações ou adequações decorrentes de inconsistências técnicas, exigências de órgãos ambientais, cartórios de registro de imóveis ou demais órgãos competentes, desde que relacionadas aos serviços executados no âmbito contratual.
- 9.1.6. As medições deverão ser atestadas pelos Fiscais e pelo Gestor do Contrato, observando-se as diretrizes do TCE-MG (IN nº 09/2003) no que for aplicável à prestação de serviços técnicos, devendo ser acompanhadas da seguinte documentação:
- 9.1.6.1. Boletim de Medição: Consolidado dos serviços executados no período, indicando o percentual de conclusão de cada produto;
- 9.1.6.2. Relatório de Evolução Técnica (Memória de Cálculo): Detalhamento quantitativo dos serviços (ex: quantidade de lotes selados, número de cadastros sociais realizados, plantões executados, dentre outros serviços);
- 9.1.6.3. Relatório semanal: Registro das atividades diárias, contendo as ocorrências necessárias à execução do objeto de cada núcleo, como, por exemplo, desenvolvimento de projetos, reunião com a comunidade, mobilizações sociais, entre outros.

9.1.6.4. Relatório Fotográfico e Documental: Registro das etapas realizadas no campo (selagem, vistorias, mobilização social) e, quando aplicável, cópia digital dos arquivos técnicos gerados.

9.1.6.5. As entregas das medições deverão respeitar o detalhamento dos documentos descritos no **Anexo I - Projeto Básico e Regularização Fundiária (REURB)**.

9.2. Dos Pagamentos.

9.2.1. O pagamento será realizado, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da certificação da nota fiscal e entrega dos demais documentos trabalhistas.

9.2.2. A CONTRATADA deverá apresentar a nota Fiscal/fatura no prazo de 05 (cinco) dias, contados da aprovação da etapa a que se referir.

9.2.3. A nota fiscal/fatura deverá, obrigatoriamente, discriminar o serviço prestado, bem como o período da entrega e/ou execução, o banco, número da agência, o número da conta-corrente, o número do Termo de Compromisso, número do contrato e do Processo Administrativo de Compras, para o pagamento.

9.2.4. Havendo irregularidades na emissão da nota fiscal/fatura, o prazo para pagamento será contado a partir da sua reapresentação devidamente regularizada.

9.2.5. A CONTRATADA deverá apresentar nota fiscal referente à prestação dos serviços do objeto em questão, acompanhada obrigatoriamente dos seguintes comprovantes de regularidade atualizados na mesma data de emissão daquela:

- A. Certificado de regularidade do FGTS – CRF;
- B. Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União;
- C. Certidão negativa de débitos estaduais;
- D. Certidão negativa de débitos municipais;



333

- E. Certidão negativa de débitos trabalhistas;
- F. Relação nominal dos empregados alocados no serviço (SEFIP);
- G. Guias pagas do GPS e FGTS (GFIP), com protocolo de envio.

9.2.6. Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação de qualquer obrigação que lhe tenha sido imposta, em decorrência de penalidade ou inadimplemento, sem que isso gere direito a qualquer compensação.

DAS OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS – LGPD

10.1. As obrigações quanto à LGPD, são:

- 10.1.1. As partes deverão cumprir a Lei n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do processo administrativo prévio à contratação ou do contrato administrativo que eventualmente seja firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa;
- 10.1.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e conforme a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD;
- 10.1.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei;
- 10.1.4. A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de sub-operação firmados ou que sejam celebrados pela CONTRATADA;
- 10.1.5. 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

65

documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações;

- 10.1.6. É dever da CONTRATADA orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD;
- 10.1.7. A CONTRATADA deverá exigir de sub-operadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância;
- 10.1.8. A CONTRATANTE poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo a CONTRATADA atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados;
- 10.1.9. A CONTRATADA deverá prestar, no prazo fixado pela CONTRATANTE, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado;
- 10.1.10. 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;
- 10.1.11. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD;
- 10.1.12. O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD (Agência Nacional de Proteção de Dados)

por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD;

- 10.1.13. Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

11. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

11.1. Da forma.

- 11.1.1. O prestador dos serviços será selecionado mediante procedimento de licitação pública, que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações estabelecidas.
- 11.1.2. A licitação pública será regida pelos dispositivos da Lei nº 14.133/2021 e regulamentação municipal pertinente e Decreto Municipal nº 44.825/2023. O objeto desta contratação se enquadra como serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual conforme art. 6º, inciso XVIII, da Lei 14.133/2021.
- 11.1.3. A licitação será realizada em **LOTE ÚNICO**, conforme planilha orçamentária anexa a este Termo de Referência, devendo as empresas participantes da licitação oferecer proposta mais vantajosa para a Administração.
- 11.1.4. A modalidade adotada será **CONCORRÊNCIA**.
- 11.1.5. O critério de julgamento adotado será o de **TÉCNICA E PREÇO**.
- 11.1.6. O modo de disputa será **FECHADO**.
- 11.1.7. O Orçamento **NÃO** será **SIGILOSO**.
- 11.1.8. O regime de execução do contrato será por **EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL**.

- 11.1.9. Procedimento de Registro de Preços: **NÃO**.
- 11.1.10. A disputa será realizada em meio eletrônico, na plataforma eletrônica **portaldecompraspublicas.com.br**, com data e horário a serem definidos pelo Edital.
- 11.1.11. O Edital será publicado em todos os meios oficiais.
- 11.2. Viabilidade técnica / econômica
- 11.2.1. A aferição da vantajosidade da contratação, sob o critério de julgamento por Técnica e Preço, será realizada mediante a avaliação conjunta da qualidade técnica das propostas e da sua compatibilidade econômica, assegurando-se a seleção da solução que apresente a melhor relação entre desempenho técnico e custo para a Administração Pública conforme descrito no **Anexo III - Critérios, Metodologia e Instruções para Julgamento das Propostas Técnica e de Preço**, anexo a este Termo de Referência, nos termos dos arts. 33, inciso IV, e 36 da Lei nº 14.133/2021. Para tanto, serão observados os seguintes aspectos:
- 11.2.1.1 As propostas técnicas deverão demonstrar plena aderência às especificações, requisitos de qualidade e parâmetros de desempenho estabelecidos nos documentos técnicos que integram o processo licitatório, evidenciando a capacidade da licitante em desenvolver as atividades previstas com adequado nível de qualidade, eficiência operacional e consistência técnica, em consonância com os princípios da eficiência, da economicidade e do planejamento previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.
- 11.2.1.2 A avaliação econômica das propostas considerará a compatibilidade dos preços ofertados com os serviços a serem executados, observando-se a coerência entre os valores propostos e as soluções técnicas apresentadas, de forma a assegurar que a proposta selecionada represente a alternativa mais vantajosa para a Administração,

considerando simultaneamente experiência e qualidade técnica e qualificação da equipe técnica e o custo global da contratação.

11.3. Critérios para aceitabilidade da proposta de preços.

- 11.3.1. Em conformidade com o art. 59, inciso III e § 3º, da Lei nº 14.133, de 2021, e visando assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, poderão ser desclassificadas, mediante análise fundamentada da Administração, as propostas que apresentarem valor global superiores aos preços estimados para a contratação.
- 11.3.2. Não serão aceitas propostas com valores unitário e global irrisório ou simbólico, de valor zero, ou manifestamente inexecutável, incompatível com os preços e insumos de mercado, assim considerados nos termos do disposto no art. 59, inciso III e §3º, da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 11.3.3. Serão consideradas inexecutáveis as propostas cujos valores forem inferiores a 75% (setenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração, conforme art. 59, § 4º da Lei nº 14.133/2021, cabendo diligências relacionadas à avaliação das propostas.
- 11.3.4. A proposta de preços deverá indicar o valor unitário dos serviços, e o valor global, devendo garantir a manutenção das discriminações e quantitativos estabelecidos com base no art. 36 da Lei nº 14.133/2021.
- 11.3.5. Na proposta apresentada pela futura CONTRATADA, os preços devem estar grafados em reais, com duas casas decimais após a vírgula.
- 11.3.6. Para fins de padronização e utilização da metodologia do fator k, que expressará os custos indiretos, o valor unitário sem BDI, deverá ser informado do valor já considerando a aplicação do fator k, conforme parâmetros apresentados junto ao orçamento da administração.
- 11.3.7. Os preços unitários propostos, por item de serviços, deverão incluir todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários,

comerciais e quaisquer outras despesas que incidam direta ou indiretamente na execução do objeto.

11.3.8. A proposta a ser apresentada, deverá conter os anexos disponibilizados como anexo do Edital, sendo:

A. Planilha Orçamentária Completa, que deverá ser assinada pelo responsável pelo orçamento do Licitante, com a cotação de preços do Licitante, guardando absoluta fidelidade com a Planilha de Orçamento disponibilizada em anexo, no que se refere às atividades, unidades e quantidades;

B. Planilha de coordenação/administração, devendo os preços estarem grafados em reais, com duas casas decimais após a vírgula;

C. Aplicação do fator k;

D. Composição das taxas de encargos sociais;

E. Cronograma Físico Financeiro;

F. Memória de cálculo.

11.3.9. A futura CONTRATADA poderá apresentar Cronograma Físico Financeiro com prazo inferior ao estabelecido, desde que devidamente justificado.

11.3.10. A futura CONTRATADA não poderá, entretanto, pleitear, posteriormente, ou justificar aditamentos de prazo e/ou valor decorrentes desta eventual redução de prazo.

11.4. Critérios de julgamento das propostas técnicas

11.4.1. O julgamento das propostas será feito em duas etapas conforme o **Anexo III - Critérios, Metodologia e Instruções para Julgamento das Propostas Técnica e de Preço**: avaliação técnica e avaliação de preços. A nota final será obtida pela média ponderada das notas de cada licitante, conforme a seguinte fórmula de julgamento:

$$NF=(0.70*NT)+(0.30*NP)$$

Onde:

- NF = Nota Final da Proposta
- NT = Nota Técnica
- NP = Nota de Preços

11.4.2. Nos termos do art. 37 da Lei nº 14.133/2021, a avaliação das propostas técnicas e de preço será realizada por banca técnica especialmente designada para este fim, composta por, no mínimo, 03 (três) membros com conhecimento técnico compatível com o objeto da contratação.

11.4.3. A comissão será responsável pela análise, julgamento e atribuição das pontuações relativas aos critérios técnicos estabelecidos no edital, observando os princípios da motivação, objetividade, isonomia, transparência e julgamento técnico previsto para o critério de técnica e preço.

11.4.4. Pontuação da Proposta Técnica (NT) - Valor Máximo de 181 Pontos

SUBITEM DE AVALIAÇÃO	PESO (Pts)	DESCRIÇÃO DO CRITÉRIO
1. Capacitação e experiência da licitante	139 pts	Será avaliada a capacidade técnica e experiência institucional da licitante na execução de serviços técnicos especializados compatíveis com o objeto da presente contratação, considerando a complexidade multidisciplinar inerente aos processos de Regularização Fundiária Urbana.
2. Qualificação da equipe técnica	42 pts	Será avaliada a qualificação técnico-profissional da equipe técnica indicada pela licitante para execução do objeto, considerando a experiência profissional em atuação comprovada nos serviços relacionados à Regularização Fundiária Urbana, em conformidade com a complexidade multidisciplinar da contratação.
TOTAL		181 pts

Tabela 1 – Sistemática de pontuação para avaliação da Nota Técnica - Somatória total = 181 pontos.

A Nota Técnica (NT) será atribuída mediante análise dos critérios técnicos estabelecidos na tabela acima, observando-se as respectivas pontuações e pesos (P) definidos para cada item de avaliação, cuja soma total corresponderá ao limite máximo de 181 (cento e oitenta e um) pontos.

11.4.5. Pontuação da Proposta de Preços (NP) - Valor Máximo de 100 Pontos

A nota de preços (NP) será atribuída com base na relação entre a proposta de preço mais baixa entre todas as propostas válidas e a proposta de preço da licitante, conforme a fórmula abaixo:

$$NP = \left(\frac{\text{Menor Preço}}{\text{Preço da Licitante}} \right) * 100$$

- **Menor Preço** = O menor preço válido entre todas as propostas
- **Preço da Licitante** = O preço apresentado pela licitante em sua proposta

11.4.6. A licitante que apresentar o menor preço válido receberá a nota máxima de 100 pontos. As demais propostas receberão pontuação proporcional.

11.4.7. Essa tabela de pontuação permite uma avaliação equilibrada, valorizando não apenas o custo, mas também a capacidade técnica e a qualidade da solução de engenharia apresentada, garantindo a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

12. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. A Dotação Orçamentária pertinente à contratação do objeto deste Termo de Referência, o que atesta a sua viabilidade financeira, a seguir colacionada: 33.02.16.482.0047.2456.339039.2749000.

13. ENCERRAMENTO DO CONTRATO

13.1. Ao término do prazo contratual, a CONTRATADA deverá entregar à CONTRATANTE todos os produtos técnicos elaborados no âmbito do contrato,



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

devidamente concluídos, consolidados e em conformidade com as especificações estabelecidas, incluindo estudos, levantamentos, relatórios, projetos, peças técnicas, memoriais, bases cartográficas, arquivos digitais editáveis e demais documentos produzidos, aptos à sua utilização plena pela Administração do Município de Betim/MG.

14. DA PREVISÃO DO OBJETO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

- 14.1. A presente contratação não está incluída no Plano de Contratações Anual (PCA), uma vez que, conforme o art. 24 do Decreto Municipal nº 44.825/2023, sua elaboração ainda depende de regulamentação futura por este Município. Contudo, a contratação em comento se compatibiliza com outros instrumentos de planejamento do Município de Betim/MG, como o Plano Plurianual (PPA) e a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO).

15. APLICAÇÃO DE TRATAMENTO DIFERENCIADO ÀS MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

- 15.1. Nos termos do art. 49 da Lei Complementar nº 123/2006, a aplicação dos benefícios previstos em favor das Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP) nas licitações públicas poderá ser afastada, de forma motivada, quando não se mostrar vantajosa para a Administração Pública ou quando representar prejuízo ao conjunto ou ao complexo do objeto a ser contratado.
- 15.2. No caso concreto, a presente licitação tem por objeto a prestação de serviços técnicos especializados para a execução de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) no Município de Betim/MG, com valor estimado de R\$19.055.300,63, caracterizando-se como serviço técnico-profissional especializado de natureza predominantemente intelectual e de elevada complexidade jurídica, urbanística e social. O objeto envolve a execução integrada de cadastramento socioeconômico das famílias, diagnóstico fundiário, elaboração de projetos urbanísticos de regularização e assessoria jurídica especializada até o efetivo registro cartorial das Certidões de Regularização

Fundiária (CRF), em estrita observância à Lei Federal nº 13.465/2017 e normas correlatas.

- 15.3. A análise técnica realizada na fase de planejamento evidenciou que o parcelamento do objeto por etapas isoladas (urbanística, social e jurídica), com vistas à ampliação da participação de ME/EPP, não se mostra viável sob o aspecto técnico e operacional. A execução da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) exige absoluta unicidade e integração entre as etapas. O fracionamento dessas atividades com diferentes contratadas acarretaria severo risco de desalinhamento metodológico, incompatibilidade de dados técnicos e diluição de responsabilidades em caso de notas de impugnação cartorária, além de multiplicar os custos de gestão e fiscalização contratual por parte do Município de Betim, prejudicando a eficiência e a celeridade do fluxo final de titulação dos beneficiários.
- 15.4. Adicionalmente, observa-se que o valor estimado da contratação ultrapassa significativamente o limite de receita bruta anual estabelecido para as Empresas de Pequeno Porte (R\$ 4.800.000,00), neste contexto temos por aplicável o disposto no art. 4º, §1º, inciso II da Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece que não são aplicáveis o tratamento diferenciado as ME's/EPP's, quando o valor estimado da licitação superar o valor da receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte.
- 15.5. Diante do exposto, justifica-se o afastamento da aplicação dos benefícios previstos na Lei Complementar nº 123/2006 no presente certame, por se mostrar medida necessária à preservação da competitividade, da eficiência administrativa e da adequada execução do objeto contratual.

16. DOS RESULTADOS ESPERADOS

- 16.1. Como resultados pretendidos, busca-se promover a regularização jurídico-dominial das unidades imobiliárias inseridas no núcleo, mediante identificação e qualificação dos ocupantes, elaboração e aprovação do Projeto

de Regularização Fundiária, emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e encaminhamento ao Registro de Imóveis para abertura de matrículas e titulação dos beneficiários, assegurando a inserção formal dos imóveis no sistema registral.

- 16.2. Pretende-se, ainda, estruturar o ordenamento urbanístico da área por meio da elaboração do projeto urbanístico do núcleo, com definição e consolidação do sistema viário, áreas públicas e institucionais, promovendo a compatibilização com o Plano Diretor e com a legislação urbanística municipal vigente, bem como a integração definitiva do núcleo à malha urbana formal do Município.
- 16.3. No âmbito ambiental, a contratação objetiva a realização de diagnóstico técnico da área, com identificação de eventuais situações de risco ou de sensibilidade ambiental, proposição de medidas mitigadoras e compensatórias quando aplicáveis, e adequação do núcleo às exigências ambientais vigentes, assegurando maior segurança territorial e conformidade normativa.
- 16.4. Sob a perspectiva social, os serviços compreenderão levantamento socioeconômico dos beneficiários, ações de mobilização e participação comunitária e a verificação do enquadramento na modalidade Reurb-S, promovendo inclusão cidadã por meio da titulação formal e ampliando a segurança jurídica das famílias atendidas.
- 16.5. Adicionalmente, pretende-se produzir base cartográfica georreferenciada atualizada, consolidar banco de dados técnico-territorial e promover a atualização do cadastro imobiliário municipal, fortalecendo os instrumentos de planejamento urbano e a gestão territorial.
- 16.6. A contratação também visa garantir execução integrada dos serviços técnicos, administrativos, jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais, com padronização metodológica dos produtos, redução de retrabalho e inconsistências técnicas, e otimização dos recursos humanos da Administração, que permanecerá responsável pela coordenação, fiscalização e validação dos produtos entregues.

- 16.7. Por fim, como resultado institucional e fiscal, a regularização fundiária proporcionará a ampliação da base cadastral formal do Município, com potencial incremento da arrecadação tributária decorrente da formalização imobiliária, além do fortalecimento da governança fundiária municipal e da consolidação de política pública estruturante voltada à promoção do ordenamento territorial, da segurança jurídica e da melhoria das condições urbanas da população beneficiária.

ASSESSORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA

A elaboração deste Termo de Referência foi subsidiada pelo suporte técnico especializado da Superintendência de Planejamento de Obras e Serviços de Engenharia, que forneceu as informações e análises específicas necessárias.

APROVAÇÃO FORMAL

A aprovação oficial deste Termo de Referência é de responsabilidade exclusiva dos agentes públicos conforme Lei nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 44.825/2023.



Adeniane Sousa

Secretária Adjunta de Habitação e Regularização de Obras
Matrícula: 17411807

Betim, 30 de junho de 2026.