



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por objetivo a contratação de empresa especializada em serviços de implantação de medidas administrativas, sociais, urbanísticas, jurídicas e técnicas, necessárias à efetivação das ações de regularização fundiária das unidades imobiliárias localizadas no núcleo Santo Antônio de Roça Grande e Rosário, conforme disposto na Lei Federal n.º 13.465/2017 e no Decreto Municipal n.º 1.498/2019.

As unidades imobiliárias que serão contempladas com as ações de regularização fundiária urbana, no BDMG Reurb, estão localizadas nos núcleos Santo Antônio de Roça Grande e Rosário, em Sabará/MG. A área é caracterizada por ocupações consolidadas de famílias em situação de vulnerabilidade social, o que acarreta uma série de fragilidades e rupturas nos processos sociais e urbanos. Considerando esse cenário, a Prefeitura de Sabará firmou parceria com o Governo Federal, por meio do Ministério das Cidades, com o objetivo de promover a regularização fundiária urbana de interesse social e garantir o direito à moradia digna às famílias em situação de vulnerabilidade social residentes nos bairros Santo Antônio de Roça Grande e Rosário, especialmente aquelas situadas em áreas reconhecidas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

2. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP

O processo de contratação será por Dispensa de Licitação e está amparado pelo art. 75, inc. XV, da Lei Federal n.º 14.133, de 2021, e pelo Decreto Federal n.º 11.462, de 2023. Vejamos:

Art. 75. É dispensável a licitação:

(...)

XV - para a aquisição, por pessoa jurídica de direito público interno, de bens produzidos ou serviços prestados por órgão ou entidade que integrem a Administração Pública e que tenham sido criados para esse fim específico, desde que o preço contratado seja compatível com o praticado no mercado;

(...)

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Com o processo de urbanização dos municípios, marcado pelo aumento desordenado das demandas urbanas e sociais nos municípios, intensificam-se os desafios relacionados com a ocupação desordenada do solo, à vulnerabilidade de comunidades em áreas de risco, à

insuficiência de infraestrutura básica e à carência de planejamento integrado entre os entes locais. Assim sendo, torna-se essencial a elaboração e execução de projetos técnicos multidisciplinares que contemplem soluções sustentáveis, inclusivas e participativas para o ordenamento territorial e a promoção da justiça social.

A **Lei Federal nº 13.465/2017** estabeleceu mecanismos mais ágeis e efetivos para a Regularização Fundiária Urbana (REURB), criando a possibilidade de atuação direta do poder público para promover a titulação de ocupações irregulares. Contudo, o processo de regularização exige **conhecimento técnico especializado**, envolvendo etapas jurídicas, urbanísticas, sociais, ambientais e registrais, além de articulação com diferentes órgãos e instituições, o que demanda uma **estrutura técnica e operacional** que nem sempre está disponível no corpo técnico da administração pública.

O Município de Sabará enfrenta dificuldades em acompanhar o ritmo acelerado da ocupação urbana, dificultando assim, o planejamento e a gestão territorial eficaz. Nesse contexto, a regularização fundiária, prevista na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), como instrumento da política urbana, promove a segurança jurídica da posse, a inclusão socioespacial e a redução da pobreza, contribuindo para enfrentar o passivo socioambiental acumulado ao longo de décadas de urbanização descontrolada.

Diante disso, justifica-se a contratação de instituição especializada com experiência comprovada em Regularização Fundiária e uso de software específico para gestão de REURB, capaz de garantir maior eficiência, padronização, controle e rastreabilidade das ações. O uso de tecnologia adequada proporciona uma gestão mais eficaz do processo, redução de erros, melhor organização das informações e maior agilidade na emissão dos títulos.

Além de atender a um dever legal e social do poder público, a contratação visa:

- Promover a inclusão social e a cidadania por meio da titulação definitiva;
- Integrar os núcleos informais ao ordenamento urbano municipal;
- Viabilizar a arrecadação tributária futura, com inclusão das áreas regularizadas no cadastro imobiliário;
- Reduzir litígios fundiários e conflitos pela posse;
- Cumprir compromissos de planejamento territorial e metas de desenvolvimento urbano sustentável.

Portanto, a contratação é imprescindível para garantir que o município cumpra com eficiência suas responsabilidades legais e sociais no âmbito da regularização fundiária, promovendo o acesso à moradia digna e contribuindo para o ordenamento territorial e a justiça social.



2.1 Justificativa e necessidade da atuação em parceria com a Sociedade Civil

A atuação em parceria com organizações da sociedade civil, nos termos do Marco Regulatório das Organizações da Sociedade Civil (Lei Federal nº 13.019/2014), é uma estratégia legítima e eficaz para enfrentar desafios públicos que demandam conhecimentos técnicos especializados e capacidade operacional ampliada. No caso da Regularização Fundiária Urbana (REURB), essa parceria se justifica tanto pela complexidade do processo quanto pela necessidade de ampliar o alcance e a efetividade das ações em territórios socialmente vulneráveis e juridicamente irregulares.

As organizações da sociedade civil, especialmente aquelas com experiência consolidada na execução de projetos de REURB, contam com equipes multidisciplinares, metodologias próprias e tecnologias específicas — como softwares de gestão fundiária integrados ao processo de REURB — que conferem agilidade, padronização e segurança jurídica à execução do projeto. Além disso, possuem maior flexibilidade operacional para atuar diretamente nas comunidades, promovendo a mobilização social, o cadastramento das famílias e o diálogo com os diferentes agentes envolvidos.

A parceria com uma instituição qualificada permite que o poder público:

- Alcance núcleos urbanos informais que muitas vezes estão fora do radar da administração direta;
- Otimize recursos financeiros e humanos, por meio da transferência de expertise e da atuação em rede;
- Cumpra os princípios constitucionais da eficiência e da função social da propriedade;
- Estabeleça uma gestão colaborativa e participativa do território urbano.

Além disso, a celebração de termo de colaboração ou de fomento com organização da sociedade civil será precedida da devida apresentação de plano de trabalho, conforme exige o art. 22 da Lei nº 13.019/2014, garantindo o alinhamento das ações com os objetivos e metas da administração pública municipal.

Portanto, a atuação em parceria com a sociedade civil é necessária, legítima e estratégica, permitindo a soma de esforços entre o poder público e entidades especializadas para garantir o direito à moradia digna, a regularização jurídica dos imóveis e a valorização social e urbana das áreas atendidas.

2.2 Justificativa e necessidade da atuação com a OSC e OSCIP

A contratação de Organização da Sociedade Civil (OSC) ou de Organização da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIP), devidamente qualificada nos termos da legislação vigente, justifica-se pela natureza social, técnica e multidisciplinar da Regularização Fundiária Urbana (REURB) e pela possibilidade de se estabelecer uma cooperação estruturada entre o poder público e a sociedade civil organizada, conforme previsto no Marco Regulatório das Organizações da Sociedade Civil – MROSC (Lei nº 13.019/2014).

Tanto as OSCs quanto as OSCIPs podem atuar como parceiras estratégicas da administração pública, especialmente em projetos de alta relevância social e que exijam ações territoriais, mobilização comunitária, uso de tecnologias específicas e articulação com múltiplos atores. No contexto da REURB, essas entidades têm atuado com destaque em diversos municípios, acumulando experiência prática, metodologias consolidadas e capacidade de articulação social, o que as torna aptas a contribuir diretamente com a efetivação da política pública de regularização fundiária.

Entre os principais motivos que justificam a atuação com OSC ou OSCIP, destacam-se:

- Capacidade técnica e operacional especializada para executar projetos de REURB de forma integrada, contemplando aspectos jurídicos, urbanísticos, sociais, ambientais e registrais;
- Atuação em rede com comunidades locais, o que favorece a mobilização social, o cadastramento das famílias e o engajamento da população beneficiada;
- Utilização de tecnologia própria e software específico para gestão da REURB, proporcionando mais eficiência, controle e rastreabilidade;
- Flexibilidade administrativa para execução direta das atividades em campo, o que contribui para a celeridade do processo;
- Conformidade com os princípios da transparência, eficiência e interesse público, assegurados pelos mecanismos de controle previstos na Lei nº 13.019/2014 e na Lei nº 9.790/1999 (no caso das OSCIPs).

A atuação em parceria com OSC ou OSCIP será formalizada por meio de instrumento jurídico adequado (termo de colaboração, termo de fomento ou acordo de cooperação), precedido da apresentação de plano de trabalho detalhado, nos termos legais, contendo metas, cronograma, metodologia e indicadores de resultado.

Portanto, a contratação de uma OSC ou OSCIP se revela necessária e vantajosa para a administração pública, na medida em que amplia a capacidade de resposta do município diante



da demanda por regularização fundiária, promove a inclusão social e assegura a eficácia da política urbana, em conformidade com os dispositivos da Lei nº 13.465/2017.

4. SECRETARIA REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.

5. ALINHAMENTO COM PLANEJAMENTO

A presente contratação inicialmente não está alinhada com o planejamento para o ano de 2025, contudo já está prevista para o Plano de Contratações Anual (PCA - 2026) originalmente prevendo a renovação, com a aprovação do financiamento junto ao BDMG, houve a necessidade da realização de nova contratação do serviço, optando-se, pela inclusão para a contratação através deste procedimento. Tal decisão foi motivada pela visando atender a necessidade do Município em regularizar os núcleos Santo Antônio de Roça Grande e Rosário a ser atendido. Ressalta-se que a inclusão da nova contratação no item 37, já foi devidamente aprovada e formalizada no PCA, em consonância com as diretrizes institucionais e a legislação vigente, o que legitima a continuidade do processo com a devida instrução técnica por meio deste ETP.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

São requisitos para essa contratação:

- a) O prazo de contratação do serviço será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado a critério da administração pelo período máximo de até 60 (sessenta) meses;
- b) Os serviços contratados serão prestados no local indicado pelo Município, e deverá constar no projeto básico fornecido pelo Município, com o ferramental exclusivo da CONTRATADA;
- c) As prestações dos serviços serão sempre precedidas de requisição e posterior autorização de Ordem de Serviço;
- d) Caberá ao Município emitir a autorização para a realização do serviço;
- e) Após a autorização do serviço pelo Município e emissão da Ordem de Serviço, a CONTRATADA deverá iniciar os trabalhos em até 15 (quinze) dias e concluí-los no prazo estabelecido no cronograma;
- f) É de responsabilidade exclusiva e integral da CONTRATADA a utilização de pessoal para a execução do objeto contratado, incluídos os encargos trabalhistas,



previdenciários, sociais, fiscais e comerciais resultantes de vínculo empregatício, cujo ônus e obrigações em nenhuma hipótese poderão ser transferidos para o Município;

- g) Os demais direitos e obrigações das partes serão objeto de contrato de prestação de serviço, na forma estabelecida no Chamamento Público;
- h) O Município reserva para si o direito de não aceitar qualquer execução dos serviços em desacordo com o previsto no Termo de Referência ou em desconformidade com as normas legais ou técnicas pertinentes ao objeto, podendo rescindir a contratação nos termos previsto no art. 104, inc. IV, da Lei Federal n.º 14.133/2021.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A estimativa da quantidade a ser contratada é de 01 (um) serviço, a ser prestado em 6.046 (seis mil e quarenta e seis) unidades conforme demonstrado:

DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANTIDADE	UNIDADE
IMPLANTAÇÃO DE MEDIDAS TÉCNICAS, ADMINISTRATIVAS, JURÍDICAS, URBANÍSTICAS, DE TOPOGRAFIA E DE GEOPROCESSAMENTO, PARA A EXECUÇÃO DE LEVANTAMENTOS NECESSÁRIOS A PROJETOS DE REORDENAMENTO SOCIAL URBANO, QUALIFICAÇÃO URBANÍSTICA E DE ESTRUTURAS URBANAS E DE CADASTRO IMOBILIÁRIO EM ÁREAS URBANAS OU URBANIZADAS.	6046	UN

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

Para subsidiar a decisão administrativa quanto à melhor forma de contratação, foi realizado levantamento de mercado visando identificar empresas ou instituições com atuação comprovada na elaboração de projetos de reordenamento social urbano, que englobam análise territorial, diagnóstico socioeconômico, planejamento urbanístico e proposição de soluções integradas para áreas urbanas vulneráveis.

Durante a pesquisa, observou-se a existência de diversas empresas especializadas no setor, especialmente aquelas com atuação nas áreas de urbanismo, arquitetura social, planejamento territorial e consultoria técnica para o poder público. Contudo, constatou-se que a



contratação por meio de processo licitatório tradicional (como concorrência ou tomada de preços) demandaria prazos significativamente mais longos para elaboração do edital, análise das propostas e formalização do contrato, o que comprometeria o cronograma previsto para a implementação das ações.

Além disso, verificou-se que algumas entidades da administração pública já realizaram contratações similares por meio de adesão a atas de registro de preços ou mediante dispensa de licitação, com fundamento no art. 75, da Lei Federal n.º 14.133/2021, especialmente nos incisos que tratam da possibilidade de contratação direta em situações em que a licitação se mostre inviável ou desvantajosa à administração, considerando a urgência, a especialização técnica e a natureza do objeto.

Nesse sentido, considerando a especificidade e a complexidade dos serviços demandados, bem como a necessidade de contratação célere de empresa com notória expertise técnica, a dispensa de licitação surge como a alternativa mais adequada e vantajosa. Essa forma de contratação permite selecionar diretamente fornecedor qualificado, com experiência comprovada, respeitando os princípios da legalidade, da eficiência e do interesse público.

Portanto, diante da urgência na execução do projeto, da inviabilidade prática da licitação convencional dentro do prazo necessário e da existência de fundamentos legais para a contratação direta, a contratação por dispensa de licitação configura-se como a melhor opção. Essa medida assegura a agilidade na prestação do serviço, evita atrasos no cronograma, reduz custos administrativos e garante a contratação de empresa tecnicamente habilitada, em conformidade com os princípios da administração pública e com pleno respaldo jurídico.

9. REQUISITOS PARA CONTRATAÇÃO

Com base no art. 26 da Lei nº 13.019/2014, a celebração de parceria com organização da sociedade civil (OSC) exige a elaboração de estudo técnico preliminar (ETP) que demonstre a relevância pública da parceria e justifique, de forma fundamentada, a necessidade, viabilidade e os critérios de seleção estabelecidos no edital.

No caso específico da execução de projetos de Regularização Fundiária Urbana (REURB), regidos pela Lei nº 13.465/2017, trata-se de uma atividade altamente especializada, multidisciplinar e complexa, que exige da entidade proponente experiência técnica comprovada, capacidade operacional, domínio normativo e adoção de soluções tecnológicas integradas. A ausência desses requisitos compromete a segurança jurídica dos títulos, a efetividade da política pública e pode ensejar a responsabilização do gestor público por eventuais danos ou nulidades futuras.

Assim, as exigências formuladas no edital baseiam-se nos seguintes fundamentos:



9.1 Qualificação Jurídica da OSC

Justificativa:

A exigência de comprovação da natureza jurídica como OSC e, em especial, como OSCIP nos termos da Lei nº 9.790/1999, garante que a entidade possui personalidade jurídica compatível com os fins públicos, estrutura organizacional mínima, e está sujeita à fiscalização do Ministério da Justiça. Além disso, o Estatuto Social deve prever explicitamente a atuação em áreas relacionadas à regularização fundiária e inclusão social, o que é fundamental para demonstrar finalidade institucional coerente com o objeto da parceria, conforme exige o art. 33, inciso III, da Lei nº 13.019/2014.

9.2 Regularidade Cadastral, Fiscal e Jurídica

Justificativa:

As exigências de regularidade junto à Receita Federal (CNPJ), certidões fiscais e trabalhistas, certidão de falência, e demais declarações legais visam assegurar a idoneidade da entidade, evitar riscos jurídicos e garantir que apenas entidades com plena capacidade de contratar com a Administração Pública participem da seleção, conforme previsto no art. 33, inciso II, da Lei nº 13.019/2014.

A declaração de cadastramento prévio no município segue o art. 30 da mesma lei, que condiciona a dispensa de chamamento público à existência de cadastro prévio e à justificativa da escolha da entidade.

9.3 Qualificação Técnica Específica em Regularização Fundiária

Justificativa:

A execução da REURB exige domínio técnico em urbanismo, direito registral, topografia, geoprocessamento, gestão social e tecnologia da informação, além de ampla capacidade de articulação institucional com cartórios, órgãos ambientais, setor de habitação e ministérios públicos. Por isso, são exigidas:

- Comprovações de experiência anterior em projetos de regularização fundiária
- Certidões de êxito prático;
- Domínio de plataforma tecnológica especializada, com funcionalidades voltadas à gestão de lotes, beneficiários, cadastros, documentos, relatórios técnicos e interface com o poder público e os moradores.

Essas exigências garantem que a entidade selecionada tenha histórico de entregas reais, e não apenas capacidade teórica ou proposta não testada.



9.4 Sistema de Gestão Integrada da REURB

Justificativa:

A adoção de um sistema informatizado com coleta em campo, integração entre áreas e geração automática de documentos é indispensável para garantir:

- Eficiência e controle dos processos;
- Rastreabilidade e integridade dos dados;
- Transparência para os beneficiários e gestores;
- Conformidade com as diretrizes da Lei nº 13.465/2017.

A exigência de comprovação de uso prático do sistema, inclusive com geração de documentos como memoriais descritivos, PIRF, títulos e relatórios, é justificada para evitar o risco de seleção de propostas com sistemas inoperantes ou insuficientes.

9.5 Declarações Legais

Justificativa:

As declarações exigidas visam garantir o cumprimento de exigências constitucionais (como a vedação ao trabalho infantil, art. 7º, XXXIII da CF/88), assegurar o compromisso da OSC com os termos do edital, e evitar a inclusão de profissionais sem consentimento.

9.6 Visita Técnica Obrigatória

Justificativa:

A visita técnica é recomendada por constituir mecanismo eficaz para que o licitante compreenda plenamente as condições locais, identifique eventuais restrições operacionais e avalie com maior precisão os recursos necessários à execução do objeto. Contudo, sua realização não é obrigatória, desde que o interessado assine a declaração de que possui pleno conhecimento do local, das condições existentes e de suas particularidades, assumindo integral responsabilidade por eventuais dificuldades decorrentes dessa opção.

Tal entendimento está alinhado aos princípios da competitividade, da isonomia e da razoabilidade, que orientam os processos de contratação pública, permitindo que a Administração obtenha propostas mais vantajosas sem impor exigências desnecessárias. A declaração substitutiva supre a finalidade da visita técnica, pois assegura que o licitante está ciente das condições reais para

execução do objeto, preservando o interesse público e evitando restrições indevidas à participação de potenciais concorrentes.

10. LEVANTAMENTO DE PESQUISA PARA ESTIMATIVA DE PREÇO

Para assegurar a contratação mais adequada e eficiente dos serviços de Regularização Fundiária (REURB) terá como referência os seguintes editais públicos de REURB no Estado de Minas Gerais:

Edital de chamamento público para credenciamento nº 01/2025 – Processo Administrativo SEI nº 2430.01.0000370/2025-89

Órgão: Governo do Estado de Minas Gerais / ARMBH Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte / Minas Gerais – Regularização Fundiária Urbana

Objeto: Credenciamento de empresas, individualmente ou em consórcio, para a prestação de serviços técnicos especializados, consistentes em atividades de assessoria e execução de ações que abranjam medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais, sociais e administrativas relacionadas ao processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, em núcleos urbanos informais consolidados situados nos municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte e do Colar Metropolitano, conforme as subdivisões de lotes previstas no subitem 4.1 do Termo de Referência – Anexo I.

Valor de referência: R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais)

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para contratação é de R\$ 13.905.800,00 (treze milhões, novecentos e cinco mil e oitocentos reais), as estimativas preliminares do valor foram feitas conforme o valor de referência do item acima.

12. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O Município de Sabará/MG, através desta adesão, tem como objetivo atender, de forma integrada e eficiente, às demandas no campo da regularização fundiária, qualificação urbanística e inclusão social. Com as atividades a serem desenvolvidas pela CONTRATADA, abrangerá um conjunto de ações jurídicas, urbanísticas, ambientais, sociais e administrativas, voltadas à legalização de assentamentos informais, reestruturação urbana de áreas consolidadas, cadastramento e georreferenciamento de imóveis, atendimento técnico-social às famílias em



situação de vulnerabilidade, bem como assessoria na formulação de políticas habitacionais integradas ao desenvolvimento sustentável do município. Por meio desse, o Município busca garantir a ampliação do acesso à moradia regular, a valorização urbana, o fortalecimento da cidadania e a promoção da justiça social, contribuindo para a transformação positiva das realidades urbanas do Município.

13. RESULTADOS PRETENDIDOS

A presente contratação visa viabilizar a regularização fundiária, entendida como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais voltadas à legalização de núcleos urbanos informais, especialmente loteamentos irregulares, possibilitando aos ocupantes a obtenção do título de propriedade dos imóveis que habitam. O serviço então, subsidia a execução de ações voltadas ao reordenamento urbano e social, qualificação urbanística e atualização do cadastro imobiliário em áreas urbanas ou urbanizadas.

14. CARACTERIZAÇÃO DOS NÚCLEOS URBANOS

14.1 CARACTERIZAÇÃO DO BAIRRO SANTO ANTÔNIO DE ROÇA GRANDE – SABARÁ/MG

O bairro Santo Antônio de Roça Grande, situado no município de Sabará/MG, é um núcleo urbano consolidado que remonta ao período colonial, com origem ligada diretamente ao ciclo do ouro no século XVII. A localidade teve suas bases fundadas pelo bandeirante Borba Gato, entre os anos de 1674 e 1676, que estabeleceu no local uma plantação fértil às margens do Rio das Velhas, passando a denominar a região de “Roça Grande”. A instalação de uma capela dedicada a Santo Antônio de Pádua impulsionou a fixação populacional e marcou o início da devoção religiosa que até hoje caracteriza o território.

Com o tempo, o núcleo passou por diversas denominações – Arraial de Santo Antônio do Bom Retiro, Bom Retiro de Roça Grande e outros – até consolidar-se como bairro urbano integrado à malha municipal de Sabará, especialmente a partir do processo de urbanização do século XX. Atualmente, Roça Grande é reconhecido por sua expressiva importância histórica, cultural e religiosa, concentrando práticas comunitárias e celebrações tradicionais, com destaque para a trezena e a romaria de Santo Antônio, que mobilizam milhares de fiéis anualmente.

Em termos urbanísticos, o bairro apresenta ocupação predominantemente residencial, com traçado viário irregular em diversas áreas e ocupações de longa data, caracterizadas por lotes não registrados formalmente ou com documentação incompleta. A presença de vias estreitas,

ausência parcial de infraestrutura básica e equipamentos públicos distribuídos de forma heterogênea indicam a necessidade de intervenções urbanas estruturadas, sobretudo no sentido de garantir segurança jurídica à posse dos moradores e promover ordenamento territorial.

O primeiro registro de loteamento na base do município refere-se expressamente ao bairro Roça Grande. Trata-se de um parcelamento denominado "CEAG", com área loteada de aproximadamente 160.000 m², totalizando 16 quadras e 174 lotes, conforme ficha técnica apresentada pela Diretoria de Obras da época. O loteamento, embora aprovado administrativamente, não apresenta registro imobiliário consolidado em cartório, o que caracteriza uma das situações de interesse social para fins de aplicação da Reurb-S (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social).

Com base nos critérios estabelecidos pela Lei nº 13.465/2017 e pelo Decreto nº 9.310/2018, o bairro preenche os requisitos para enquadramento como núcleo urbano informal consolidado, com população de baixa renda, parcelamento irregular e notória ausência de titulação dominial, sendo recomendável o início dos estudos técnicos para elaboração do projeto de regularização fundiária.

Nesse sentido, propõe-se o levantamento topográfico georreferenciado da área, o diagnóstico socioeconômico das famílias residentes, a verificação de conformidade com a legislação urbanística e ambiental aplicável, e o mapeamento da infraestrutura existente, de modo a subsidiar a instrução do processo administrativo de REURB junto ao Município e ao cartório de registro de imóveis competente.

A partir do histórico documental e da realidade local observada, o bairro Santo Antônio de Roça Grande representa não apenas um território de relevante valor histórico-cultural, mas também um caso emblemático de núcleo urbano que aguarda há décadas o reconhecimento formal de sua configuração territorial, sendo a REURB o instrumento jurídico-urbanístico adequado à sua regularização.

Item	Informações
Nome do Bairro	Santo Antônio de Roça Grande
Origem Histórica	Fundado por Borba Gato (1674–1676) como núcleo agrícola e religioso
Primeiro Loteamento Formal	Aprovado pelo município (década de 1950); cerca de 16 quadras e 174 lotes
Características Fundiárias	Núcleo urbano informal consolidado com ausência de registro imobiliário
Infraestrutura	Presença parcial; ruas com traçado irregular, ausência de pavimentação em parte



Item	Informações
Serviços Públicos	Escola, igreja, transporte, saúde (parcial), mas com carências pontuais
Relevância Cultural	Santuário de Santo Antônio; tradição da Trezena e romaria com até 80 mil fiéis
Área estimada	Aprox. 160.000 m ² (área loteada aprovada historicamente)
População estimada	Cerca de 7.600 habitantes
Critério REURB	Enquadra-se como Reurb-S (interesse social) Possibilidade de realização como Reurb Inominada
Principais desafios	Falta de titulação, adequação da infraestrutura urbana, revisão do parcelamento
Estimativa de Unidades Atual	3105

14.2 CARACTERIZAÇÃO DO BAIRRO ROSÁRIO – SABARÁ/MG

O bairro Rosário, localizado na porção leste do território urbano de Sabará/MG, é fruto do processo de expansão e subdivisão do histórico bairro e distrito de Roça Grande. Originalmente parte da antiga Fazenda Roça Grande, sua ocupação urbana teve início ainda na primeira metade do século XX, com registros de loteamentos datando de 1951, conforme documentos cartoriais e fichas técnicas de parcelamento aprovadas pela Prefeitura Municipal. Esses registros identificam como um dos primeiros proprietários da área o Sr. Wilson Nogueira Jotta, que promoveu a abertura de 514 lotes distribuídos em 21 quarteirões, em terrenos com topografia bastante acidentada e tipologia de campo de terceira classe.

O desmembramento de Rosário em relação a Roça Grande consolidou-se ao longo das décadas seguintes, motivado tanto pelo crescimento demográfico quanto pela necessidade administrativa de melhor gestão territorial. A localidade foi inicialmente descrita como situada a cerca de 300 metros da antiga parada de trens da Estrada de Ferro Central do Brasil, às margens do Rio das Velhas, e seu plano de loteamento foi aprovado em 27 de outubro de 1951 pela administração municipal, com planta urbanística elaborada segundo os critérios técnicos da época.

Atualmente, o bairro apresenta traços de urbanização incompleta e crescimento desordenado, com forte presença de moradias populares e uso residencial predominante. Embora existam áreas regularizadas ou com processo de regularização iniciado, o bairro apresenta trechos consideráveis sem titulação formal, com ausência parcial ou total de infraestrutura urbana essencial, como pavimentação, drenagem pluvial, redes de esgoto e abastecimento de água

potável. Em algumas localidades, o acesso viário é limitado e as ruas são estreitas e irregulares, o que dificulta a mobilidade e o acesso a serviços públicos.

Nos últimos 10 anos, o bairro Rosário passou por um ciclo acentuado de ocupações irregulares, caracterizado pelo surgimento de loteamentos clandestinos e construções em áreas sem aprovação do poder público. Relatórios da Prefeitura e da imprensa local apontam para a proliferação de edificações em áreas ambientalmente sensíveis, margens de cursos d'água e terrenos de terceiros sem registro imobiliário. Há registros de ações de fiscalização e demolição de construções irregulares em estágio inicial por parte da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, como medida de contenção de invasões e degradação ambiental.

A pressão por moradia, associada à proximidade com Belo Horizonte e à carência de políticas públicas habitacionais mais efetivas, impulsionou esse crescimento informal, tornando a região uma prioridade para atuação com base na Lei nº 13.465/2017. A situação fundiária do bairro se enquadra nos requisitos para a aplicação da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), uma vez que envolve famílias de baixa renda residentes em áreas ocupadas de forma irregular, porém consolidada, que não possuem condições de acessar o mercado formal de terras.

Do ponto de vista institucional, a Prefeitura de Sabará reconhece as demandas da comunidade do Rosário e tem estabelecido canais de diálogo com lideranças locais visando a elaboração de planos de intervenção urbana, regularização fundiária e melhoria da infraestrutura existente. O processo exige levantamento topográfico georreferenciado da área, diagnóstico urbanístico e socioeconômico das famílias, verificação das condições ambientais e definição de parâmetros urbanísticos compatíveis com a legislação vigente, especialmente com a Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo do município.

A consolidação do bairro Rosário como território urbano regularizado exige não apenas a titulação individual das unidades habitacionais, mas também o reordenamento do uso e ocupação do solo, implantação de infraestrutura mínima, definição de áreas públicas e espaços comunitários, além de medidas de proteção ambiental. A REURB, portanto, surge como o instrumento mais adequado para compatibilizar a realidade fática da ocupação com o ordenamento jurídico e urbanístico municipal, garantindo dignidade, cidadania e segurança jurídica aos moradores do bairro.

Item	Informações
Nome do Bairro	Rosário I
Origem Histórica	Desmembrado do bairro/distrito de Roça Grande a partir da década de 1950



Item	Informações
Primeiro Loteamento Formal	Aprovado em 1951; registrado em 1952; 514 lotes e 21 quarteirões em terreno acidentado
Características Fundiárias	Núcleo urbano em expansão com várias áreas não regularizadas
Infraestrutura	Parcial: diversas vias sem asfalto, esgoto ou drenagem; carência de limpeza urbana
Histórico Recente	Ocupações irregulares nos últimos 10 anos; loteamentos clandestinos e invasões
Área estimada	Aprox. 231.300 m ² (área loteada líquida registrada)
Critério REURB	Enquadra-se como Reurb-S (interesse social) Possibilidade de realização como Reurb Inominada
Principais desafios	Ocupações recentes, parcelamento irregular, conflitos ambientais e fundiários
Estimativa de Unidades Atual	2941

14. IMPACTO ORÇAMENTÁRIO E FINANCEIRO

A contratação será realizada dentro dos limites orçamentários da Prefeitura, observando-se a previsão de despesas para serviços dessa natureza. O pagamento será realizado conforme a requisição dos serviços, conforme condições estabelecidas no Termo de Referência, mediante apresentação de Nota Fiscal e comprovação do serviço. Sendo proveniente da seguinte dotação orçamentária:

Órgão: Executivo Municipal;

Gestão/Unidade: Secretaria Municipal de Planejamento;

Fonte de Recursos: Recursos de operações de Crédito

Programa de Trabalho: Investimentos Planejamento e Controle;

Elemento de Despesa: Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica.

15. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Na presente demanda, não é vislumbrado, no momento motivações para o parcelamento da contratação, tendo em vista que o projeto de reordenamento social urbano não requer parcelamento do objeto, uma vez que se trata de um serviço técnico especializado que demanda

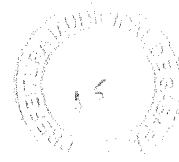
unidade metodológica, continuidade e coerência na execução das etapas do projeto. A divisão deste objeto em partes comprometeria a integração das soluções propostas, dificultando a articulação entre os aspectos urbanísticos, sociais e legais envolvidos no reordenamento. Além disso, o fracionamento poderia gerar inconsistências técnicas, aumento de custos e perda de eficiência, contrariando os princípios da economicidade, eficiência e do planejamento previsto na legislação de contratações públicas. Dessa forma, justifica-se a contratação integral do serviço, preservando a qualidade e a eficácia dos resultados esperados.

16. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Na presente demanda, não é vislumbrado contratações correlatas ou interdependentes. Verificou-se a inexistência de contratações correlatas ou interdependentes ao objeto em questão — contratação de empresa especializada em projeto de reordenamento social urbano — o que afasta a necessidade de análise conjunta com outros contratos. Trata-se de uma demanda específica, com escopo técnico definido e autônomo, que não depende de serviços paralelos ou complementares para sua plena execução. Não há vínculos contratuais prévios ou em andamento que interfiram ou condicionem a realização do projeto, tampouco outros objetos que compartilhem objetivos ou recursos comuns. Assim, comprova-se a independência da presente contratação, permitindo sua tramitação de forma isolada e transparente, em conformidade com os princípios da legalidade e eficiência da administração pública.

17. IMPACTOS AMBIENTAIS

Quanto aos impactos ambientais, na presente demanda, a execução do projeto de reordenamento social urbano, conforme previsto na contratação, não implicará impactos ambientais significativos, uma vez que se trata, nesta etapa, da elaboração de estudos, diagnósticos e propostas técnicas, sem a realização imediata de obras ou intervenções físicas no território. O objeto possui caráter predominantemente técnico e planejador, voltado à análise e organização do espaço urbano com foco na melhoria das condições sociais e urbanísticas, respeitando os parâmetros legais e ambientais vigentes. Eventuais ações futuras decorrentes das propostas apresentadas no projeto, caso envolvam intervenções ambientais, deverão ser submetidas às devidas avaliações de impacto e licenciamento ambiental pelos órgãos competentes. Dessa forma, nesta fase contratual, o impacto ambiental é nulo ou irrelevante, não representando risco ao meio ambiente.



18. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para garantir a correta execução do contrato e a adequada fiscalização dos serviços a serem prestados, a Administração Municipal adotará providências prévias voltadas à organização interna e à capacitação dos servidores que atuarão na gestão e fiscalização contratual. Será designada equipe técnica responsável pela fiscalização do contrato, composta por servidores com experiência em análise de projetos de regularização fundiária, que atuarão na verificação da conformidade técnica dos serviços executados. Caso necessário, serão promovidas capacitações específicas voltadas ao acompanhamento e à análise dos produtos a serem entregues, especialmente quanto aos padrões exigidos pelas normas técnicas vigentes.

Adicionalmente, será verificada a disponibilidade de recursos administrativos e operacionais, como sistemas de controle, estrutura física e documentação necessária para o correto acompanhamento do contrato. Não são previstas intervenções físicas, adequações de infraestrutura ou sistemas de grande porte, considerando que o objeto do contrato consiste na prestação de serviços técnicos especializados, com entregas documentais.

19. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Diante do exposto neste ETP, declaramos **VIÁVEL** esta contratação. Os fatores que ensejaram a conclusão pela viabilidade, são os seguintes:

Conclui-se que a contratação por meio de adesão da empresa especializada para a elaboração do projeto de reordenamento social urbano é plenamente viável e justificada. Trata-se de um serviço técnico singular, que não comporta parcelamento sem prejuízo à sua qualidade e coerência metodológica, tampouco possui vínculo com contratações correlatas ou interdependentes. Além disso, a natureza da contratação, restrita à fase de estudos e planejamento, não acarreta impactos ambientais relevantes nesta etapa. A proposta visa subsidiar ações futuras mais eficientes e sustentáveis, alinhadas aos princípios do interesse público, da economicidade e da função social do espaço urbano. Portanto, a contratação apresenta-se como medida necessária e estratégica para a melhoria da gestão urbana e da qualidade de vida da população.

Sabará, 02 de dezembro de 2025.

Livia Moreira de Sousa
Assessor Administrativo

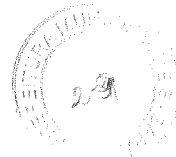


Sabará
Prefeitura Municipal

APROVO ESTE ETP E DECLARO QUE TENHO CONHECIMENTO DE TODAS AS SUAS
CARACTERÍSTICAS, RATIFICANDO, NESTE ATO, O SEU INTEGRAL CONTEÚDO.

Sabará, 02 de dezembro de 2025

Thiago Alves de Carvalho
Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão



MAPA DE RISCOS

FASE DE ANÁLISE

FASE 1: FASE DE PLANEJAMENTO

RISCO 01

Descrição do Risco: Levantamento incompleto ou equivocado.

Probabilidade:	☐ Muito Baixa	☒ Baixa	☐ Média	☐ Alta	☐ Muito Alta
Impacto:	☐ Insignificante	☐ Pequeno	☒ Moderado	☐ Grave	☐ Gravíssimo
Classificação:	☐ Pequeno	☒ Moderado	☐ Alto	☐ Extremo	
Id.	Dano				
1.	Quantitativo incorreto das unidades a serem regularizadas.				
Id.	Ações Preventivas:			Responsável:	
1.	Realizar diagnóstico técnico completo com equipe multidisciplinar			Secretaria Demandante	
Id	Ação de Contingência:			Responsável:	
1.	Reanalise técnica com georreferenciamento			Secretaria Demandante	

RISCO 02

Descrição do Risco: Falta de recursos orçamentários.

Probabilidade:	☐ Muito Baixa	☒ Baixa	☐ Média	☐ Alta	☐ Muito Alta
Impacto:	☐ Insignificante	☐ Pequeno	☐ Moderado	☒ Grave	☐ Gravíssimo
Classificação:	☐ Pequeno	☒ Moderado	☐ Alto	☐ Extremo	
Id.	Dano				
1.	Atraso na prestação do serviço devido a falta de recursos orçamentários.				
Id.	Ações Preventivas:			Responsável:	
1.	Previsão orçamentária detalhada na LDO/LOA			Secretaria Demandante	
Id	Ação de Contingência:			Responsável:	
1.	Revisão da distribuição das verbas			Secretaria Demandante	



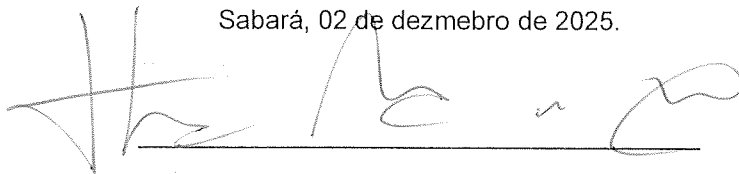
Conforme estabelecido pelo art. 13, do Decreto Municipal n.º 2.451/2024, quando o risco for considerado "Moderado", fica a cargo do titular da secretaria interessada decidir se haverá o tratamento ou a aceitação do risco. Após estudos detalhados com foco de medidas preventivas e corretivas, a fim de mitigar os riscos identificados na Fase de Planejamento da Contratação, foi identificado que:

- Para enfrentar o **levantamento incompleto ou equivocado**, realizar uma análise técnica anteriormente, além da utilização de tecnologias de geoprocessamento e imagens atualizadas.
- Quanto a **falta de recursos orçamentários**, incluir a despesa no PPA, LDO e LOA, além de garantir reserva de dotação antes da contratação.


Livia Moreira de Sousa
Assessor Administrativo

APROVO ESTE MAPA DE RISCO E DECLARO QUE TENHO CONHECIMENTO DE TODAS AS SUAS CARACTERÍSTICAS, RATIFICANDO, NESTE ATO, O SEU INTEGRAL CONTEÚDO.

Sabará, 02 de dezembro de 2025.



Thiago Alves de Carvalho
Secretário Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão



MAPA DE RISCOS

FASE DE ANÁLISE

FASE 2: SELEÇÃO DE FORNECEDORES

RISCO 01

Descrição do Risco: Participação de empresa sem qualificação técnica.

Probabilidade:	☐ Muito Baixa	☒ Baixa	☐ Média	☐ Alta	☐ Muito Alta
Impacto:	☐ Insignificante	☐ Pequeno	☒ Moderado	☐ Grave	☐ Gravíssimo
Classificação:	☐ Pequeno	☒ Moderado	☐ Alto	☐ Extremo	
Id.	Dano				
1.	Serviço executado sem a devida qualificação necessária.				
Id.	Ações Preventivas:			Responsável:	
1.	Exigir comprovações técnicas			Secretaria Demandante	
Id	Ação de Contingência:			Responsável:	
1.	Desclassificação para nova contratação			Secretaria Demandante	

RISCO 02

Descrição do Risco: Falta de clareza sobre as obrigações contratuais.

Probabilidade:	☐ Muito Baixa	☒ Baixa	☐ Média	☐ Alta	☐ Muito Alta
Impacto:	☐ Insignificante	☐ Pequeno	☒ Moderado	☐ Grave	☐ Gravíssimo
Classificação:	☐ Pequeno	☒ Moderado	☐ Alto	☐ Extremo	
Id.	Dano				
1.	Conflitos na execução do contrato.				
Id.	Ações Preventivas:			Responsável:	
1.	Revisar cláusulas essenciais.			Secretaria Demandante	
Id	Ação de Contingência:			Responsável:	
1.	Solicitar apostila ou termo aditivo para ajustar o necessário.			Secretaria Demandante	



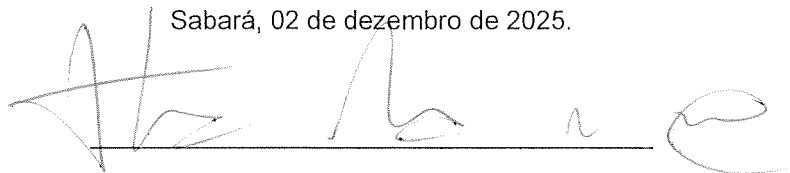
Conforme estabelecido pelo art. 13, do Decreto Municipal n.º 2.451/2024, quando o risco for considerado "Moderado", fica a cargo do titular da secretaria interessada decidir se haverá o tratamento ou a aceitação do risco. Após estudos detalhados com foco de medidas preventivas e corretivas, a fim de mitigar os riscos identificados na Fase de Planejamento da Contratação, foi identificado que:

- Para enfrentar a **participação de empresa sem qualificação técnica**, a secretaria deverá ter realizado uma análise minuciosa sobre a experiência, por meio de solicitação de documentos para tal fim.
- Quanto a **falta de clareza sobre obrigações contratuais**, elaborar plano de fiscalização contratual interno, com checklists objetivos baseados nos serviços esperados, registrar todas as entregas e falhas para fundamentar medidas administrativas ou judiciais, propor apostilamento contratual (ajustes sem alteração do objeto) ou, se necessário, solicitar termo aditivo com consentimento do fornecedor e do órgão gerenciador.


Lívia Moreira de Sousa
Assessor Especial III

APROVO ESTE MAPA DE RISCO E DECLARO QUE TENHO CONHECIMENTO DE TODAS AS SUAS CARACTERÍSTICAS, RATIFICANDO, NESTE ATO, O SEU INTEGRAL CONTEÚDO.

Sabará, 02 de dezembro de 2025.



Thiago Alves de Carvalho
Secretário Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão



MAPA DE RISCOS

FASE DE ANÁLISE

FASE 3: GESTÃO DO CONTRATO

RISCO 01

Descrição do Risco: Atrasos nos serviços.

Probabilidade:	☐ Muito Baixa	☒ Baixa	☐ Média	☐ Alta	☐ Muito Alta
Impacto:	☐ Insignificante	☐ Pequeno	☒ Moderado	☐ Grave	☐ Gravíssimo
Classificação:	☐ Pequeno	☒ Moderado	☐ Alto	☐ Extremo	
Id.	Dano				
1.	Atraso na conclusão do serviço a ser prestado.				
Id.	Ações Preventivas:			Responsável:	
1.	Aplicação de penalidades contratuais.			Gestor e Fiscal do Contrato	
Id	Ação de Contingência:			Responsável:	
1.	Monitoramento contínuo da prestação dos serviços.			Gestor e Fiscal do Contrato	

RISCO 02

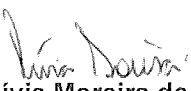
Descrição do Risco: Descumprimento das cláusulas contratuais.

Probabilidade:	☐ Muito Baixa	☒ Baixa	☐ Média	☐ Alta	☐ Muito Alta
Impacto:	☐ Insignificante	☐ Pequeno	☒ Moderado	☐ Grave	☐ Gravíssimo
Classificação:	☐ Pequeno	☒ Moderado	☐ Alto	☐ Extremo	
Id.	Dano				
1.	Descumprimento do contrato.				
Id.	Ações Preventivas:			Responsável:	
1.	Fiscalização da execução do contrato			Gestor e Fiscal do Contrato	
Id	Ação de Contingência:			Responsável:	
1.	Notificação formal da contratada.			Gestor e Fiscal do Contrato	



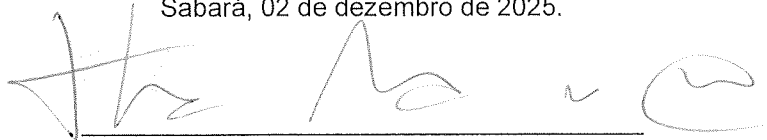
Conforme estabelecido pelo art. 13, do Decreto Municipal n.º 2.451/2024, quando o risco considerado "Moderado", fica a cargo do titular da secretaria interessada decidir se haverá o tratamento ou a aceitação do risco. Após estudos detalhados com foco de medidas preventivas e corretivas, a fim de mitigar os riscos identificados na Fase de Planejamento da Contratação, foi identificado que:

- Para enfrentar os **atrasos nos serviços**, definir um cronograma para a execução do projeto, planejando-o com uma margem de segurança e com apoio de especialistas.
- Quanto ao **descumprimento das cláusulas contratuais**, redigir cláusulas claras, objetivas e completas no contrato, e sendo necessário, notificar formalmente a contratada e aplicar as penalidades previstas.


Livia Moreira de Sousa
Assessor Administrativo

APROVO ESTE MAPA DE RISCO E DECLARO QUE TENHO CONHECIMENTO DE TODAS AS SUAS CARACTERÍSTICAS, RATIFICANDO, NESTE ATO, O SEU INTEGRAL CONTEÚDO.

Sabará, 02 de dezembro de 2025.



Thiago Alves de Carvalho
Secretário Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão



TERMO DE REFERÊNCIA (TR)

Previsão no PCA	Ação n.º 37
Nível de prioridade conforme PCA	Médio

1.OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DE CONTRATAÇÃO

1.1. Contratação de empresa especializada em projeto de reordenamento social urbano, de natureza COMUM conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento:

ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNIDADE DE MEDIDA	CÓDIGO CEP	QUANT.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
01	IMPLANTAÇÃO DE MEDIDAS TÉCNICAS, ADMINISTRATIVAS, JURÍDICAS, URBANÍSTICAS, DE TOPOGRAFIA E DE GEOPROCESSAMENTO, PARA A EXECUÇÃO DE LEVANTAMENTOS NECESSÁRIOS A PROJETOS DE REORDENAMENTO SOCIAL URBANO, QUALIFICAÇÃO URBANÍSTICA E DE ESTRUTURAS URBANAS E DE CADASTRO IMOBILIÁRIO EM ÁREAS URBANAS OU URBANIZADAS.	UNIDADE IMOBILIÁRIA	44208 * 096.40.0182	6.046	R\$ 1.355,00	R\$ 8.192.330,00

1.2. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da assinatura do Contrato, na forma do artigo 105 da Lei Federal n.º 14.133/2021, admitida a prorrogação na forma dos artigos 106 e 107 da mesma Lei.

1.3. O quantitativo previsto para esta contratação é de 01 (um) serviço, a ser executado em 6.046 (seis mil e quarenta e seis) unidades.



2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com o processo de urbanização dos municípios, marcado pelo aumento desordenado das demandas urbanas e sociais nos municípios, intensificam-se os desafios relacionados com a ocupação desordenada do solo, à vulnerabilidade de comunidades em áreas de risco, à insuficiência de infraestrutura básica e à carência de planejamento integrado entre os entes locais. Assim sendo, torna-se essencial a elaboração e execução de projetos técnicos multidisciplinares que contemplem soluções sustentáveis, inclusivas e participativas para o ordenamento territorial e a promoção da justiça social.

O Município de Sabará enfrenta dificuldades em acompanhar o ritmo acelerado da ocupação urbana, dificultando assim, o planejamento e a gestão territorial eficaz. Nesse contexto, a regularização fundiária, prevista na Lei Federal n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), como instrumento da política urbana, promove a segurança jurídica da posse, a inclusão socioespacial e a redução da pobreza, contribuindo para enfrentar o passivo socioambiental acumulado ao longo de décadas de urbanização descontrolada.

As unidades imobiliárias que serão contempladas com as ações de regularização fundiária urbana, no BDMG Reurb, estão localizadas no núcleo Santo Antônio de Roça Grande e Rosário, em Sabará/MG. A área é caracterizada por ocupações consolidadas de famílias em situação de vulnerabilidade social, o que acarreta uma série de fragilidades e rupturas nos processos sociais e urbanos. Considerando esse cenário, a Prefeitura de Sabará firmou parceria com o Governo Federal, por meio do Ministério das Cidades, com o objetivo de promover a regularização fundiária urbana de interesse social e garantir o direito à moradia digna às famílias em situação de vulnerabilidade social residentes nos bairros Santo Antônio de Roça Grande e Rosário, especialmente aquelas situadas em áreas reconhecidas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Ante o exposto, ressaltamos ainda que, a contratação está de acordo com a Lei Federal n.º 13.465/2017 (Lei Federal de Regularização Fundiária), e procedimento por Dispensa de Licitação está amparado no art. 75, inc. XV, da Lei Federal n.º 14.133/2021, vejamos:

Art. 75. É dispensável a licitação:

(...)

XV - para contratação de instituição brasileira que tenha por finalidade estatutária apoiar, captar e executar atividades de ensino, pesquisa, extensão, desenvolvimento institucional, científico e tecnológico e estímulo à inovação, inclusive para gerir administrativa e financeiramente essas atividades, ou para contratação de instituição dedicada à recuperação social da pessoa presa, desde que o contratado tenha inquestionável reputação ética e profissional e não tenha fins lucrativos;



3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O Município de Sabará/MG, através desta adesão, tem como objetivo atender, de forma integrada e eficiente, às demandas no campo da regularização fundiária, qualificação urbanística e inclusão social. Com as atividades a serem desenvolvidas pela Contratada, abrangerá um conjunto de ações jurídicas, urbanísticas, ambientais, sociais e administrativas, voltadas à legalização de assentamentos informais, reestruturação urbana de áreas consolidadas, cadastramento e georreferenciamento de imóveis, atendimento técnico-social às famílias em situação de vulnerabilidade, bem como assessoria na formulação de políticas habitacionais integradas ao desenvolvimento sustentável do município. Por meio desse, o Município busca garantir a ampliação do acesso à moradia regular, a valorização urbana, o fortalecimento da cidadania e a promoção da justiça social, contribuindo para a transformação positiva das realidades urbanas do Município.

PRIMEIRA ETAPA: Mobilização Social

Tem como objetivo, as ações de sensibilização, mobilização, informação e envolvimento da população moradora para participação no processo de regularização fundiária, bem como explanação sobre a importância do trabalho que será realizado.

- Envio de modelo de portaria para instituição da comissão de regularização fundiária municipal e de decreto para instauração da REURB nos núcleos;
- Reuniões com a equipe técnica da comissão de regularização fundiária para alinhar os procedimentos, preferencialmente de maneira remota, por videoconferência, sendo reservada pelo menos 2 reuniões presenciais.
- Desenvolvimento de identidade visual para o programa de regularização fundiária;
- Realização de até 02 (duas) reuniões por núcleo urbano para apresentação das atividades a serem desenvolvidas;

Produtos a serem entregues: Atas de reuniões, relatórios fotográficos das audiências, minutas de convites

SEGUNDA ETAPA: Pesquisa fundiária (Identificação no cartório da situação de cada, núcleo, Indicação das medidas a serem tomadas e procedimentos)

- Identificação no cartório da situação de cada imóvel;
- Indicação das medidas a serem tomadas e procedimentos.

Premissa: Definição do perímetro do núcleo urbano pelo município

Produtos a serem entregues: certidões obtidas nas serventias competentes



TERCEIRA ETAPA: Levantamento e imageamento planialtimétrico cadastral georreferenciado

- Análise da base cartográfica;
- Imageamento aéreo
- Levantamento topográfico;
- Selagem de domicílios;

Produtos a serem entregues: dados vetoriais obtidos com o levantamento topográfico; imagem aérea atual georreferenciada e ortorretificada.

QUARTA ETAPA: Cadastro fundiário

- Reunião para orientação dos beneficiários;
- Cadastro fundiário com coleta de documentos;
- Banco de dados com informações coletadas no cadastro.

Produtos a serem entregues: Banco de dados com a informações coletadas em campo; Cópias digitais de documentos dos beneficiários.

QUINTA ETAPA: Estudo das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental

- Estudo técnico para situação jurídica e urbanística dos imóveis a serem abrangidos pela regularização fundiária, a fim de demonstrar a real situação do núcleo;
- Estudo técnico para as situações de risco, com Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- Estudo técnico ambiental, considerando os termos previstos na lei nº 13.465/17.

Produtos a serem entregues:

1. Estudo técnico jurídico/urbanístico
2. Estudo técnico para situação de risco
3. Estudo técnico ambiental observando os termos previstos na lei RERB, nº 13.465/17, bem como, no código florestal, lei nº 12.651/12, Arts. 64 e 65



SEXTA ETAPA - Projeto de Regularização

- Elaboração do projeto urbanístico de regularização fundiária;
- Elaboração de memoriais descritivos georreferenciados das áreas públicas e privadas;
- Elaboração das minutas de CRF e dos Instrumentos para titulação dos beneficiários cadastrados

Produtos a serem entregues: Projeto Urbanístico nos termos do artigo 35 a Lei 13.465/17.

SÉTIMA ETAPA: Registro do projeto de regularização fundiária

- Protocolo da CRF junto ao Cartório competente, acompanhada da documentação obrigatória, conforme dispõe a Lei Federal nº 13.465/2017.
- Acompanhamento do processo de registro do PRF
- Cumprimento de notas devolutivas, se houver

Produtos a serem entregues: Registro(s) junto ao CRI.

OITAVA ETAPA: Audiência Final – Entrega de títulos aos beneficiários:

- Realização de um evento público junto à comunidade a fim de entregar àqueles devidamente cadastrados, o instrumento jurídico a ele destinado;

Produto a ser entregue: Audiência pública para entrega dos títulos para os beneficiados cadastrados

4.REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

São requisitos para essa contratação:

- a) O prazo de contratação do serviço será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado a critério da administração pelo período máximo de até 60 (sessenta) meses;
- b) Os serviços contratados serão prestados no local indicado pelo Município, e deverá constar no projeto básico fornecido pelo Município, com o ferramental exclusivo da Contratada;
- c) As prestações dos serviços serão sempre precedidas de requisição e posterior autorização de Ordem de Serviço;
- d) Caberá ao Município emitir a autorização para a realização do serviço;

- e) Após a autorização do serviço pelo Município e emissão da Ordem de Serviço, a Contratada deverá iniciar os trabalhos em até 15 (quinze) dias e concluí-los no prazo estabelecido no cronograma;
- f) É de responsabilidade exclusiva e integral da Contratada a utilização de pessoal para a execução do objeto contratado, incluídos os encargos trabalhistas, previdenciários, sociais, fiscais e comerciais resultantes de vínculo empregatício, cujo ônus e obrigações em nenhuma hipótese poderão ser transferidos para o Município;
- g) O Município reserva para si o direito de não aceitar qualquer execução dos serviços em desacordo com o previsto no Termo de Referência ou em desconformidade com as normas legais ou técnicas pertinentes ao objeto, podendo rescindir a contratação nos termos previsto no art. 104, inc. IV, da Lei Federal n.º 14.133/2021.

5. GARANTIA DOS SERVIÇOS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A exigência de garantia contratual não se mostra necessária nesta contratação, tendo em vista a natureza do objeto, que se refere à prestação de serviço técnico especializado de elaboração de projeto de reordenamento social urbano, sem fornecimento de bens ou execução de obras que envolvam riscos materiais significativos ou altos valores de investimento direto. Além disso, trata-se de serviço com prazos definidos, escopo claro e possibilidade de acompanhamento e fiscalização contínua por parte da administração, o que mitiga eventuais riscos de inadimplemento. Dessa forma, a não exigência de garantia contratual está alinhada aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e economicidade, evitando ônus desnecessário à contratada e assegurando a viabilidade e eficiência da execução contratual.

6. REALIZAÇÃO DE VISTORIA/VISITA TÉCNICA

A exigência de visita técnica não se faz necessária para a presente contratação, uma vez que o objeto se refere à elaboração de projeto de reordenamento social urbano, cuja execução consiste em estudos, levantamentos e análises técnicas que podem ser realizados a partir de dados secundários, bases cartográficas, informações fornecidas pela administração e eventuais vistorias pontuais a serem realizadas no decorrer do contrato, conforme cronograma de trabalho. Ademais, trata-se de serviço intelectual e técnico, cuja qualificação da contratada será avaliada com base na experiência comprovada e na capacidade técnica da equipe, e não na realização prévia de visita ao local. Assim, a ausência de visita técnica prévia não compromete a elaboração e execução do projeto, estando em conformidade com os princípios da eficiência e da desburocratização da contratação pública.



7. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LICITANTE/CONTRATADO E ACEITABILIDADE DOS PREÇOS

7.1. O prestador de serviços será contratado por meio da realização de procedimento de Dispensa de Licitação, com fundamento na hipótese do art. 75, inc. XV, da Lei Federal n.º 14.133/2021.

7.2. Para fins de habilitação, a CONTRATADA deverá comprovar os seguintes requisitos:

7.2.1. Habilitação Jurídica:

- a) Prova de inscrição no CNPJ;
- b) Registro comercial, no caso de empresa individual, ou ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor e suas alterações, devidamente registrados, para sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, com os documentos de eleição de seus administradores;
- c) Cópia dos documentos pessoais do representante legal da empresa e/ou do responsável pela assinatura do instrumento contratual, neste último caso, acompanhado de instrumento de mandato público ou particular, com poderes específicos para tal ato;
- d) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, com prova da diretoria em exercício;
- e) Portaria de autorização, no caso de empresa ou sociedade estrangeira, com a autorização de funcionamento expedida pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

7.2.2. Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista:

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b) Certidão negativa de débitos com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal;
- c) Prova de regularidade com o FGTS e a Seguridade Social;
- d) Prova de inexistência de débitos trabalhistas;
- e) Declaração de que não emprega menor nas condições previstas no inciso XXXIII do art. 7º da CF/88;
- f) Declaração de não incidência nas proibições do art. 14, da Lei Federal n.º 14.133/2021;
- g) Declaração de que inexistem fatos impeditivos devidamente assinada pelo fornecedor;
- h) Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social.

7.2.3. Qualificação Econômico-Financeira:

- a) Certidão negativa de feitos sobre falência.



8. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

8.1. O prazo de execução dos serviços será de 12 (doze) meses, com início da data da assinatura do Contrato ou instrumento equivalente.

8.2. Os serviços serão recebidos provisoriamente no prazo de 30 (trinta) dias contado da Ordem de Serviço, pelo fiscal do Contrato, mediante termo detalhado, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico.

8.2.1. O Município realizará inspeção minuciosa de todos os serviços executados, por meio de profissionais técnicos competentes/Fiscal do Contrato, acompanhados dos profissionais encarregados pelo serviço, com a finalidade de verificar a adequação dos serviços e constatar e relacionar os arremates, retoques e revisões finais que se fizerem necessários.

8.2.2. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período de faturamento, o Fiscal do Contrato irá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à Contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao Gestor do Contrato.

8.2.3. A Contratada fica obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

8.2.4. O recebimento provisório também ficará sujeito, quando cabível, à conclusão de todos os testes de campo e à entrega dos Manuais e Instruções exigíveis.

8.2.5. No prazo supracitado para o recebimento provisório, o Fiscal deverá elaborar Relatório Circunstanciado em consonância com suas atribuições, e encaminhá-lo ao Gestor do Contrato, contendo o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do Contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

8.2.6. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser corrigidos/refeitos/substituídos no prazo de 02 (dois) dias, a contar da notificação da Contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

8.3. Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento provisório pelo Gestor do Contrato, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo as seguintes diretrizes:



- 8.3.1. Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando à Contratada, por escrito, as respectivas correções;
- 8.3.2. Emitir Termo Circunstanciado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e
- 8.3.3. Comunicar a empresa para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização.
- 8.4. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do Contrato.
- 8.5. Em caso de irregularidade não sanada pela Contratada, o Município reduzirá a termo os fatos ocorridos para aplicação de sanções.

9. MODO DE EXECUÇÃO DO SERVIÇO:

9.1. APRESENTAÇÃO DOS PRODUTOS

- 9.1.1. A Contratada deverá observar a eventual atualização ou substituição das normas.
- 9.1.2. Os relatórios deverão ser entregues nomeados conforme o produto correspondente juntamente com o item e a numeração sequencial dele.
- 9.1.3. A entrega deverá ser realizada em arquivo digital pdf com assinatura digital certificada pelo ICP-Brasil e acompanhada da ART/RRT correspondente. Arquivos editáveis como dwg, doc, xlsx, deverão ser entregues ao Município, conforme orientado e devidamente identificados e assinados.
- 9.1.4. A fonte de informação utilizada deverá ser indicada em todos os produtos.
- 9.1.5. Nos produtos consolidados, deverá constar toda a bibliografia utilizada na elaboração deles, assim como as principais fontes de consulta de dados.
- 9.1.6. Todos os desenhos e plantas deverão ser apresentados seguindo normas e dimensões da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- 9.1.7. O formato e o conteúdo mínimo dos relatórios deverão ser alinhados com o Município no início dos serviços.

9.2. CRITÉRIO DE MEDIÇÃO

- 9.2.1. Os itens da presente licitação serão medidos conforme unidade apresentada na planilha orçamentária, podendo ser:

11



ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
					R\$ 8.192.330,00
1.	Identificação do núcleo, instauração da Reurb, Notificação dos confrontantes e proprietários				R\$ 1.507.9332,86
1.1	Identificação e delimitação do perímetro do núcleo georreferenciado assinado por profissional legalmente habilitado, com emissão de memorial descritivo do perímetro com ART ou RRT	SR	6.046	R\$ 4,74	R\$ 28.658,04
1.2	Audiência Pública com a comunidade a fim de apresentar a REURB e o planejamento para regularização da área.	SR	6.046	R\$ 6,78	R\$ 40.991,88
1.3	Apresentação de planta do perímetro do núcleo constando os possíveis proprietários (de lotes, glebas ou da área total) e identificação dos confrontantes do perímetro	SR	6.046	R\$ 120,00	R\$ 725.520,00
1.4	Realizar buscas no cartório de registro de imóveis com o fim de identificar os proprietários e confrontantes da área do núcleo que será regularizado	SR	6.046	R\$ 33,88	R\$ 204.838,48
1.5	Notificar os confrontantes e proprietários identificados nos termos da Lei 13.465/2017 e Decreto 9.310/2018	SR	6.046	R\$ 39,97	R\$ 241.658,62
1.6	Criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos para sanar qualquer oposição apresentada por proprietário ou confrontante	SR	6.046	R\$ 44,04	R\$ 266.265,84
2.	Projeto de Regularização Fundiária				R\$ 5.620.603,44
2.1	Levantamento planialtimétrico georreferenciado da área, apresentando as coordenadas georreferenciada da poligonal da área de intervenção e a situação existente. Devem ser identificadas as características físicas e topográficas da área, envolvendo o levantamento de quadras, lotes, projeção da edificação, as áreas públicas, estrutura viária, declividades do terreno, calçadas, árvores, postes, entre outros elementos relevantes identificados in loco. Deverá conter os acessos e cotas de soleira dos domicílios, pontos de lançamento de esgoto e drenagem, redes de água, esgoto e drenagem existentes, assinado por profissional legalmente habilitado.	SR	6.046	R\$ 243,90	R\$ 1.474.619,40



2.2	Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental.	SR	6.046	R\$ 100,27	R\$ 606.232,42
2.3	Cadastro socioeconômico				
2.3.1	Realização de, no mínimo, 01 (uma) assembleia com a comunidade, em local previamente definido e acordado, para informar sobre o trabalho que será realizado, bem como esclarecer sobre o cadastramento socioeconômico, os documentos que serão necessários e a distribuição de material informativo para facilitar a compreensão e o entendimento	SR	6.046	R\$ 74,53	R\$ 450.608,38
2.3.2	Cadastro socioeconômico de cada residência da área de intervenção, para levantamento de informações sobre cada família e coleta dos documentos dos ocupantes, necessários à emissão do título de propriedade ou de posse, de acordo com o instrumento de regularização a ser utilizado. Caso necessário, realização de plantões de atendimento pelo serviço social na comunidade para elaboração dos cadastros sociais das famílias envolvidas no projeto e que não foram encontradas em suas residências.	SR	6.046	R\$ 226,01	R\$ 1.366.456,46
2.3.3	Compatibilização do Cadastro socioeconômico com o levantamento planialtimétrico, que subsidiará a realização do Projeto Urbanístico	SR	6.046	R\$ 25,61	R\$ 154.838,06
2.4	Projeto urbanístico conforme artigo 36 da Lei Federal 13.465/2018 e artigo 31 do Decreto 9.310/2018	SR	6.046	R\$ 150,35	R\$ 909.016,10
2.5	Memorial descritivo e ART ou RRT assinado por profissional legalmente habilitado	SR	6.046	R\$ 13,55	R\$ 81.923,30
2.6	Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso	SR	6.046	R\$ 33,20	R\$ 200.889,30
2.7	Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso	SR	6.046	R\$ 34,55	R\$ 208.889,30
2.8	Estudo técnico ambiental, para os fins previstos na Lei Federal 13.465/2017, quando for o caso	SR	6.046	R\$ 17,55	R\$ 106.107,30
2.9	Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver	SR	6.046	R\$ 7,00	R\$ 42.322,00
2.10	Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido	SR	6.046	R\$ 3,12	R\$ 18.863,52



3.	Processamento Administrativo				R\$ 649.642,70
3.1	Saneamento do processo a fim de verificar o cumprimento dos prazos e etapas do processamento da Reurb até então praticados.	SR	6.046	R\$ 95,00	R\$ 574.370,00
3.2	Aprovação do PRF pela autoridade competente, conforme Lei nº 13.465/2017.	SR	6.046	R\$ 9,00	R\$ 54.414,00
3.3	Expedição da CRF pelo município, conforme Lei nº 13.465/2017.	SR	6.046	R\$ 3,45	R\$ 20.858,70
4.	Registro da Reurb				R\$ 414.151,00
4.1	Requerimento junto ao cartório do registro da CRF e do Projeto de Regularização Fundiária (PRF).	SR	6.046	R\$ 8,50	R\$ 51.391,00
4.2	Acompanhamento do protocolo de registro e correção de possíveis devolutivas do cartório, até a emissão dos registros.	SR	6.046	R\$ 60,00	R\$ 362.760,00

9.3. ORGANIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS

9.3.1. Ao final dos trabalhos, a Contratada deverá organizar todos os documentos gerados na versão final, na forma de desenhos e relatórios que integram os projetos.

9.3.2. Todo o material colhido no Município será utilizado única e exclusivamente para esta contratação, não podendo ser vendido ou disponibilizado total ou parcialmente para nenhum outro fim, ficando a contratada responsável por qualquer desvio/uso incorreto.

9.3.3. Todos os produtos a serem entregues serão identificados com carimbo do profissional, equipe de colaboradores e pelo responsável pela aprovação, todos através de assinatura/certificado digital.

9.4. CAPACIDADE OPERACIONAL

9.4.1. A Contratada deverá demonstrar experiência na execução de serviços similares de complexidade técnica e operacional equivalentes caráter e ou superior, comprovadas por intermédio de atestados e/ou certidões de contratos emitidos por pessoas jurídicas de direitos público ou privado, em nome da empresa, conforme critério a seguir:

9.4.1.1. Detentor de, no mínimo, um atestado de responsabilidade técnica por execução de serviço de características semelhantes ao do objeto desta contratação.

9.4.2. Para atendimento à capacidade técnico-operacional, será exigido a comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, através de atestado, fornecido por pessoa jurídica de



direito público ou privado, demonstrando que o mesmo executou diretamente serviços de característica/grau de complexidade similar ou superior ao objeto desta licitação, necessariamente abrangendo:

SERVIÇO	QUANTIDADE	UNIDADE
Regularização Fundiária nos termos da Lei 13.465/2017	3.000	Unidades imobiliárias

9.5. CAPACIDADE PROFISSIONAL

9.5.1. A empresa deverá ainda comprovar que possui em seu quadro permanente, societário ou através de contrato de prestação de serviços, na data prevista para entrega da proposta, equipe técnica mínima relacionada abaixo, cujos profissionais estejam devidamente inscritos nas respectivas entidades de classe, quando for o caso:

FUNÇÃO	FORMAÇÃO
Coordenador Geral	Engenheiro civil, agrimensor ou arquiteto
Agrimensor	Engenheiro Agrimensor
Social	Serviço Social ou Psicologia
Ambiental	Engenharia Ambiental
Engenharia Florestal	Engenheiro Florestal
Área de risco geológico	Engenheiro civil, geólogo ou geógrafo
Urbanismo	Arquiteto urbanista
Área de apoio a administração, gestão pública e mediação de conflitos	Advogado com experiência em gestão de projetos
Marketing e Comunicação Social	Publicidade ou propaganda ou jornalismo
Tecnologia	Profissional com formação em área de tecnologia

9.5.2. Nos casos dos profissionais a atestação deverá ser feita por meio de Atestado(s) de Responsabilidade Técnica devidamente registrados nos respectivos conselhos de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou de Arquitetura e Urbanismo (CAU), que comprove(m) ter executado serviço(s) objeto do presente edital.

9.5.3. Já a experiência dos profissionais a comprovação poderá ser feita também por meio de currículos acadêmico-profissionais, Carteira de Trabalho (CTPS) ou contrato de prestação de serviços.

9.5.4. O profissional indicado pelo licitante para fins de comprovação da capacidade técnica-profissional deverá acompanhar a execução dos serviços, admitindo-se a substituição por profissional de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Administração, devendo a qualificação técnica do profissional substituído atender as exigências deste Termo de Referência.

9.5.5. Os serviços de assessoria jurídica deverão abranger todas as etapas do processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB), em conformidade com a Lei Federal n.º 13.465/2017 e suas regulamentações.

9.5.6. A atuação jurídica incluirá, mas não se limitará a:

9.5.6.1. Análise da viabilidade jurídica da regularização de núcleos urbanos informais.

9.5.6.2. Elaboração e revisão de minutas de leis, decretos, portarias e demais atos normativos relacionados à REURB.

9.5.6.3. Orientação e acompanhamento jurídico na fase de legitimação fundiária e titulação.

9.5.6.4. Prestação de consultoria sobre os procedimentos de REURB aplicáveis (REURB-S e REURB-E).

9.5.6.5. Apoio na resolução de conflitos e na mediação de interesses entre as partes envolvidas no processo de regularização.

9.5.6.6. Assessoria na elaboração de termos de compromisso, acordos e demais instrumentos jurídicos.

9.5.6.7. Representação e acompanhamento de processos administrativos e judiciais correlatos à REURB, quando necessário.

9.5.6.8. Os profissionais responsáveis pela assessoria jurídica deverão possuir registro ativo e regular na Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), com experiência comprovada em direito urbanístico e/ou imobiliário, preferencialmente em processos de regularização fundiária.



9.6. CAPACITAÇÃO E TREINAMENTO DOS SERVIDORES MUNICIPAIS

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

9.7. ARTICULAÇÃO INICIAL

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

9.7.2. Orientação jurídica para elaboração do Decreto de Baixa Renda.

9.7.3. Definição do Perímetro e Núcleo.

9.7.4. Definição do Nome do Programa e estratégias de Marketing.

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

9.7.6. Elaboração de termo de cooperação técnica entre o município e o(s) registro(s) de imóveis.

9.7.7. Elaboração e emissão de ofício para a secretaria de assistência social - CAD-ÚNICO.

9.7.8. Diagnóstico social e econômico dos beneficiários para enquadramento na modalidade.

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

9.8. MOBILIZAÇÃO COMUNITÁRIA

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

9.8.2. Identificação de lideranças locais e organizações comunitárias.

9.8.3. Reunião de pactuação com as lideranças locais.

9.8.4. Viabilização do local para realização de plantões de atendimento em áreas; distribuição de material de divulgação e capacitação acerca do processo de regularização fundiária.

9.8.5. Subsidiar a mobilização da população moradora para participação em reuniões.

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

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

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

9.8.9. Apoio no processo de discussão do projeto de regularização fundiária.

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

9.8.11. Início do Cadastro Socioeconômico.

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

9.9. AUDIÊNCIA PÚBLICA

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

9.10. CADASTRO FÍSICO

9.10.1. Identificação das áreas públicas e privadas;

9.10.2. Identificação no cartório da situação;

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

9.10.4. Apresentar Relatório de Caracterização e Diagnóstico contendo a situação jurídica, ambiental, urbanística e social de cada área objeto da regularização. Documentação da área, podendo ser matrículas, transcrições, contratos e recibos de compra e venda. Documentação da área, podendo ser matrículas, transcrições, contratos e recibos de compra e venda. Planta de sobreposição da situação de fato com a situação de registro apresentando o perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando couber. Apresentação dos levantamentos em plataforma web com atualização e consulta em tempo real.

9.11. CADASTRO SOCIOECONÔMICO

9.11.1. Elaboração ou atualização de cadastros socioeconômicos dos moradores, contendo nome, RG, CPF, composição familiar, tipo e tempo de posse, renda familiar, entre outras



informações relevantes ao processo de regularização fundiária. Coleta de documentos dos beneficiários para instrução de processos de regularização fundiária, de acordo com as exigências legais relativas ao instrumento jurídico utilizado, tais como cópias de RG, CPF, comprovante de residência, certidão de casamento e documento suficiente para comprovação de sua posse.

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

9.12. ANÁLISES E PROCEDIMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO DE TITULARES DE DOMÍNIO

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

9.12.2. Elaboração de termo de cooperação técnica entre o município e o(s) registro(s) de imóveis.

9.12.3. Elaboração e requerimento para busca cartorária de cada núcleo com indicador real e pessoal.

9.12.4. Identificação das Matrículas Atingidas e correlação com os lotes identificados no perímetro.

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

9.13. ELABORAÇÃO DO EDITAL

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

9.14. AGRIMENSURA E MEIO AMBIENTE

9.14.1. CARTOGRAFIA BÁSICA

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

9.14.1.2. O referido levantamento deverá conter e estar de acordo com a Lei Federal n.º 13.465/2017 e suas alterações, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos, áreas de risco e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado.

9.14.2. ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL

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

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

9.14.3. ESTUDO TÉCNICO DE ÁREA DE RISCO

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

9.14.3.2. As expensas do credenciamento apresentar a Montagem do Laudo Geológico-Geotécnico.

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

9.14.4.1. Controles ambientais a serem tomadas para a ocupação da área, por fim orientar quanto às medidas de correção e prevenção nas áreas identificadas como áreas suscetíveis aos riscos de movimentos e inundação.



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

9.14.5. PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

9.14.5.1. **DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA:** Levantamento planialtimétrico e georreferenciado dos núcleos.

9.14.5.2. Elaboração do Auto de Demarcação Urbanística, quando necessário.

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

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

9.14.5.5. Planta do parcelamento do solo. Emissão de ART ou RRT.

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

9.14.6. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA

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

9.14.6.2. Apresentar os serviços de cartografia com identificação da área territorial e área construída de imóveis urbanos materializados em planta e memorial descritivo georreferenciados de quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas públicas ou institucionais existentes no perímetro, impressos em escala apropriada e em meio digital, bem



como cópia do ato de aprovação nos órgãos competentes. Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, a infraestrutura existente, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado. Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível. Curvas de nível com intervalo de 1m (um metro). Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental; - Memoriais descritivos. Proposta de soluções para questões ambientais, quando for o caso. Estudo técnico para áreas de situação de risco, quando for o caso.

9.14.7. PROJETOS COMPLEMENTARES

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

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

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

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

9.14.8. ANÁLISES E PROCEDIMENTOS VISANDO AO REGISTRO DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

9.14.8.1. CONCLUSÃO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO E ASSESSORIA JURÍDICA

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

9.14.8.1.2. Saneamento - correção de possíveis erros ocorridos durante o Processo Administrativo

9.14.8.1.3. Indicação do direito real de propriedade;

9.14.8.1.4. Confecção da minuta do Projeto de Regularização Fundiária;

9.14.8.1.5. Assessoria jurídica durante todo o processo de regularização fundiária



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

9.14.8.1.6. Análise e finalização dos processos individuais.

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

9.14.9. APROVAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

9.14.9.1. Emissão das Certidões de Regularização Fundiária (CRF).

9.14.9.2. Aprovação da CRF.

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

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



9.14.10. REGISTRO DAS MATRÍCULAS INDIVIDUALIZADAS

- 9.14.10.1. Registro da CRF no Cartório de Registro de Imóveis.
- 9.14.10.2. Acompanhamento do processo de registro junto ao Cartório.
- 9.14.10.3. Emissão dos Documentos de Registros de cada imóvel.
- 9.14.10.4. Entrega final aos beneficiários em Audiência Pública.

10. MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1. O Contrato ou instrumento equivalente oriundo desta contratação terão como responsáveis:

10.1.1. GESTOR DO CONTRATO:

Servidor: Carlos Eduardo Chagas de Souza

Cargo: Subsecretário de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão

Matrícula: 32.241

E-mail: carlos.chagas@sabara.mg.gov.br

Telefone: (31) 3672-7678

10.1.2. FISCAL DO CONTRATO:

Servidora: Lívia Moreira de Sousa

Cargo: Assessor Administrativo

Matrícula: 34.283

E-mail: planejamento@sabara.mg.gov.br

Telefone: (31) 3672-7678

10.2. O Contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei Federal n.º 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

10.3. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do Contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples aditivo.

10.4. A execução do Contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo Fiscal do Contrato, ou pelos respectivos substitutos.

10.4.1. O Fiscal do Contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do Contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.



10.4.2. O Fiscal do Contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

10.5. A Contratada será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do Contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo Município.

10.6. Somente a Contratada será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do Contrato.

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

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

10.8. A Administração poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

10.9. A Contratada deverá manter preposto aceito pela Administração no local do serviço para representá-lo na execução do Contrato.

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

10.10. Após a assinatura do Contrato ou instrumento equivalente, o Gestor do Contrato convocará o representante da Contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá 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.

10.11. Antes do pagamento da Nota Fiscal ou da Fatura, deverá ser consultada a situação da empresa junto ao Cadastro de Fornecedores do Município – CFM.

11. OBRIGAÇÃO DAS PARTES

10.1. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

11.1.1. Além das obrigações previstas na legislação aplicável, a Contratada deverá:

11.1.1.1. Executar os serviços em conformidade com os requisitos deste Termo de Referência, Memorial Descritivo, Especificações Técnicas e as condições deste instrumento;



- 11.1.1.2. Cumprir todas as demais obrigações principais e acessórias constantes em Termo de Referência, em Edital de Licitação, em seus Anexos, assumindo seus riscos e as despesas decorrentes de imperfeições dos serviços, conforme especificações, prazo e local predeterminados, acompanhada da respectiva nota fiscal;
- 11.1.1.3. Responder pelas despesas relativas a frete, encargos trabalhistas, impostos, contribuições previdenciárias e quaisquer outras que forem devidas em razão do fornecimento objeto deste registro;
- 11.1.1.4. Designar um responsável, idôneo e habilitado, com poderes para representá-la, receber notificações da fiscalização do Município e deliberar sobre todos os assuntos, visando ao bom e fiel cumprimento do Contrato;
- 11.1.1.5. Observar, atender, respeitar, cumprir e fazer cumprir a legislação pátria e os regulamentos vigentes, especialmente as normas sobre segurança, higiene e medicina do trabalho;
- 11.1.1.6. Sujeitar-se à ampla e irrestrita fiscalização por parte dos Município, prestando todos os esclarecimentos solicitados e acatando as reclamações formuladas;
- 11.1.1.7. Fornecer aos seus empregados todos os equipamentos de proteção individual de caráter rotineiro e cumprir todas as normas sobre segurança do trabalho;
- 11.1.1.8. Assumir os riscos inerentes às atividades pertinentes ao objeto que sejam de sua responsabilidade;
- 11.1.1.9. Responder por qualquer acidente de trabalho na prestação dos serviços, por danos resultantes de caso fortuito ou força maior, por qualquer causa de destruição, danificação, defeitos ou incorreções dos bens do Município, de seus funcionários ou de terceiros;
- 11.1.1.10. Prestar o objeto contratado somente após ordem ou autorização de serviço emitida pelo Município;
- 11.1.1.11. Apresentar durante a execução, caso seja solicitado, documentos que comprovem estarem cumprindo a legislação em vigor, com relação às obrigações assumidas, em especial, com encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, tributários, fiscais e comerciais;
- 11.1.1.12. Paralisar, por determinação do Município, qualquer trabalho que não esteja sendo desenvolvido de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros;
- 11.1.1.13. Comunicar ao Município, com antecedência de 24 (vinte e quatro) horas, os motivos que impossibilitem o cumprimento do objeto no prazo previsto, com a devida comprovação;



- 11.1.1.14. Manter, durante a vigência do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas neste credenciamento, devendo comunicar ao Município, imediatamente, qualquer alteração que possa comprometer a continuidade da contratação, bem como substituir os documentos com prazo de validade expirado;
- 11.1.1.15. Responder, exclusivamente, por todos os danos e prejuízos, tanto materiais, morais e/ou pessoais, pertinentes à execução do objeto contratado, causados ao Município e/ou a terceiros por ação ou omissão própria ou de qualquer de seus empregados ou prepostos;
- 11.1.1.16. Responder, em relação aos seus empregados, por todas as despesas decorrentes dos serviços, tais como salários, seguros de acidentes, tributos, indenizações, vales-refeições, vales-transportes e outras que porventura venham a ser reguladas em acordo coletivo;
- 11.1.1.17. Empregar mão de obra habilitada e com conhecimentos básicos do objeto fornecido, em conformidade com as normas e determinações legais em vigor;
- 11.1.1.18. Manter a qualidade dos serviços conforme as especificações do objeto contratado apresentadas na proposta e constantes do Termo de Referência;
- 11.1.1.19. Responsabilizar-se integralmente pela qualidade técnica dos serviços e produtos fornecidos;
- 11.1.1.20. Possuir todos os aparelhos, instalações básicas, materiais, utensílios, equipamentos e ferramentas necessárias para a completa e satisfatória execução do objeto do presente instrumento;
- 11.1.1.21. Designar formalmente um preposto para representá-la administrativamente junto ao Município e durante o período de execução dos serviços, para exercer a supervisão e controle quanto ao cumprimento das obrigações principais e deveres contratuais laterais e à qualidade técnica dos serviços;
- 11.1.1.22. Disponibilizar, para o Município beneficiário, os contatos telefônicos dos responsáveis pelos serviços, bem como o do responsável legal da empresa, para os casos de emergência;
- 11.1.1.23. Arcar com todos os encargos e tributos que direta ou indiretamente incidam sobre o Contrato a ser celebrado, de acordo com a Lei Federal n.º 14.133/2021;
- 11.1.1.24. Preencher a ficha de produção diária, para fins de registro e gerenciamento dos trabalhos executados;
- 11.1.1.25. Informar para a Tesouraria os dados bancários para futuros pagamentos;



- 11.1.1.26. Assegurar que o responsável técnico apontado acompanhe a execução do objeto, admitindo-se a substituição por profissional de experiência equivalente ou superior, desde que previamente aprovada pelo Município;
- 11.1.1.27. Apresentar planilha de composição de preços unitários (CPU) contendo todos os itens que constam na planilha orçamentária elaborada pelo Município, de forma a identificar os insumos e serviços, assim como seus respectivos coeficientes e preços unitários, que juntos resultam no preço total de cada serviço presente na planilha orçamentária;
- 11.1.1.28. Apresentar, ao Fiscal do Contrato, a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, a contar da assinatura do Contrato;
- 11.1.1.29. Para empresas com sede em outros estados, apresentar no ato da assinatura do contrato o processo de “Visto de Empresa” junto ao Conselho competente, quando for o caso;
- 11.1.1.30. Apresentar relatório mensal dos serviços executados, inclusive relatório fotográfico ou quaisquer outros meios legalmente permitidos contemplando a prova da execução contratual;
- 11.1.1.31. Não transferir a terceiros, total ou parcialmente, o objeto contratado, nem subcontratar para a execução do objeto a que está obrigada sem prévio assentimento por escrito do Município;
- 11.1.1.32. Responsabilizar-se pela qualidade dos serviços, refazendo aqueles que apresentarem qualquer tipo de vício, irregularidades ou imperfeição, ou não se adequarem às especificações constantes no Termo de Referência, em até 48 (quarenta e oito) horas e às suas expensas, prorrogável por mais 48 (quarenta e oito) horas a critério do contratante, sob pena de aplicação das sanções cabíveis, inclusive rescisão contratual;
- 11.1.1.33. Considerar que, em sua proposta, estão contempladas a total logística de alojamento, alimentação e traslado de seu pessoal de execução dos serviços, assim como os custos de atendimento às normas nacionais e locais de segurança e saúde pública;
- 11.1.1.34. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos preços de sua proposta, devendo complementá-los, caso a previsão proposta seja insuficiente para o atendimento ao objeto da licitação, exceto na ocorrência dos eventos arrolados nos incisos do art. 141, §1º, da Lei Estadual n.º 9.433/2005;
- 11.1.1.35. A fiscalização poderá determinar a substituição dos equipamentos e ferramentas julgados deficientes, cabendo à Contratada providenciar a troca dos mesmos no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas;



- 11.1.1.36. Cabe à Contratada o transporte de todos os materiais, ferramentas e insumos para o local de implantação e serviços, incluindo total responsabilidade sob a legislação fiscal e de segurança para trânsito, bem como sua guarda e armazenamento;
- 11.1.1.37. Sem ônus ao Município, a Contratada deverá reparar, corrigir, remover ou substituir, em prazo estipulado pela Fiscalização, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes do serviço ou materiais empregados;
- 11.1.1.38. Responder financeiramente pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, ficando o Município desde já autorizada a descontar dos pagamentos devidos à Contratada o valor correspondente aos danos sofridos;
- 11.1.1.39. Alocar força de trabalho necessária ao perfeito cumprimento das cláusulas contratuais, além de fornecer os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, na qualidade e quantidade especificadas neste Termo de Referência;
- 11.1.1.40. Utilizar força de trabalho habilitada e com capacitação profissional para execução dos serviços a executar, em conformidade com as normas e determinações em vigor;
- 11.1.1.41. Instruir sua força de trabalho da obrigatoriedade de submissão a todas as normas e procedimentos do Município aplicáveis ao serviço e seu local de execução, inclusive turnos e horários de expediente;
- 11.1.1.42. Relatar ao Município toda e qualquer irregularidade verificada durante a prestação dos serviços;
- 11.1.1.43. Apresentar os empregados devidamente identificados por meio de crachá, além de proporcionar e prover sua adequação aos requisitos de segurança e saúde especificados, bem como a legislação trabalhista, em particular no que diz respeito ao trabalho de menores de 18 (dezoito) anos;
- 11.1.1.44. Responder como empregador, da parte dos empregados em serviço, por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação específica, cuja inadimplência é falta de responsabilidade intransferível;
- 11.1.1.45. Manter ao longo de todo o período de execução dos serviços as condições gerais e específicas de habilitação e qualificação requeridas no Termo de Referência;
- 11.1.1.46. Manter política de boas práticas ambientais na gestão de suprimentos, evitando desperdício e garantir que seja feita a deposição final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos gerados pelos serviços contratados;
- 11.1.1.47. Após remoção definitiva de seus materiais, por conclusão dos serviços, a Contratada se obriga a deixar as áreas nas mesmas condições civis, arquitetônicas e topográficas de quando do seu recebimento;

11.1.1.48. Deverá ser rigorosamente observado o atendimento às normas da ABNT e especificações pertinentes ao assunto, notadamente aquelas diretamente relacionadas com o objeto deste Termo.

10.2. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO:

- 11.2.1. Prestar informações e os esclarecimentos atinentes ao serviço, que venham a ser solicitados pelos empregados da Contratada;
- 11.2.2. Aprovar, anteriormente à execução dos serviços, o orçamento repassado pela Contratada;
- 11.2.3. Acompanhar e fiscalizar, com rigor, o cumprimento do objeto desta contratação, a fim de que os serviços sejam realizados com eficiência;
- 11.2.4. Dar ciência à Contratada imediatamente sobre qualquer anormalidade que verificar na execução do Contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;
- 11.2.5. Verificar, ao receber a Nota Fiscal eletrônica, se os valores cobrados pela Contratada estão de acordo com o preço licitado, e se os descontos efetuados são aqueles previsto em Contrato;
- 11.2.6. Efetuar o pagamento à Contratada, fixando-lhe prazo para corrigir irregularidades observadas na execução do objeto;
- 11.2.7. É responsabilidade do Município, além de cumprir as obrigações legais:
 - 11.2.7.1. Realizar o pagamento devido à Contratada, nas condições estabelecidas no Termo de Referência, devendo garantir a disponibilidade orçamentária de recursos, para cumprimento das obrigações pactuadas.
 - 11.2.7.2. Fornecer as informações e documentos, legais e reguladores exigidos, para que a Contratada obtenha e mantenha válidas e vigentes as licenças aplicáveis;
 - 11.2.7.3. Comunicar à Contratada, no prazo máximo de 03 (três) dias úteis contados do respectivo recebimento, sobre qualquer correspondência, intimação, notificação, citação ou qualquer outra solicitação de responsabilidade da Contratada, para que esta possa tomar as medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis, salvo se de outra forma previsto no Contrato.
- 11.2.8. O Município deverá informar ao BDMG, no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da assinatura deste, a data prevista para emissão da Ordem de Serviço (OS) para início da execução do empreendimento;
- 11.2.9. O Município deverá publicar o extrato no Diário Oficial da União;
- 11.2.10. O Município deverá incluir, em seus orçamentos anuais, dotação orçamentária referente aos recursos relativos ao presente instrumento;



11.2.11. Inserir cláusulas nos CTEFs destinados à execução do instrumento, para que a empresa contratada insira as informações e os documentos relativos à execução no Transfere.gov.br;

11.2.12. Comunicar ao REPASADOR e à MANDATÁRIA, com 30 (trinta) dias de antecedência, a previsão de emissão de Ordem de Serviço do CTEF;

11.2.13. Comprometer-se a utilizar a marca do Governo Federal nas publicações decorrentes do Termo de Compromisso, observadas as limitações impostas pela Lei Eleitoral n.º 9.504, de 30 de setembro de 1997;

11.2.14. Indicar o sistema Fala.BR como canal de comunicação efetivo, ao qual se dará ampla publicidade, para o recebimento de manifestações dos cidadãos relacionados ao instrumento, possibilitando o registro de sugestões, elogios, solicitações, reclamações e denúncias;

11.2.15. Manter e movimentar os recursos financeiros na conta bancária específica do instrumento, aberta em instituição financeira oficial.

12. AFERIÇÃO E PAGAMENTO

12.1. A avaliação da execução do objeto verificará a adequada qualidade da prestação dos serviços, devendo haver o redimensionamento no pagamento sempre que a Contratada:

- a) Não produzir os resultados, deixar de executar, ou não executar com a qualidade mínima exigida as atividades contratadas; ou
- b) Deixar de utilizar materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou utilizá-los com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

12.2. O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária emitida por processamento eletrônico, a crédito do beneficiário em conta bancária a ser indicada pela Contratada, no prazo de 30 dias corridos, contados da data do recebimento definitivo, com base na(s) Nota(s) Fiscal(is), devidamente conferidos e aprovados pelo Município. E ser realizado, conforme envio do boletim de medição e etapas concluídas.

12.2.1. O pagamento da Nota Fiscal fica vinculado à sua prévia conferência pelo Fiscal do Contrato.

12.2.2. As Notas Fiscais ou documentos que a acompanharem para fins de pagamento que apresentarem incorreções serão devolvidos à Contratada e o prazo para o pagamento passará a correr a partir da data da reapresentação dos documentos, considerados válidos pelo Município.

12.2.3. Nas Notas Fiscais deverão vir os dados bancários completos da Contratada, sob pena de não realização do pagamento até a informação dos mesmos, de obrigação da Contratada.

12.3. Para que os pagamentos possam ser efetuados, a Contratada deverá apresentar, junto à nota fiscal, a seguinte documentação:

a) Documentos comprobatórios da regularidade fiscal e regularidade trabalhista.

12.4. Sobre o valor devido a Contratada, a Administração efetuará as retenções tributárias cabíveis.

12.5. Quanto ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), será observado o disposto na Lei Complementar n.º 116, de 2003, e legislação municipal aplicável.

12.6. É vedado a Contratada transferir a terceiros os direitos ou créditos decorrentes do Contrato.

13. DO REAJUSTE

13.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de 12 (doze) meses, contado da data da anuência da Contratada.

13.2. Após o interregno de 12 (doze) meses, a pedido da Contratada, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo Município, do IGP-M, INPC ou do IPCA, o que for mais vantajoso para a Administração, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

13.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de 12 (doze) meses, será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

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

13.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

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

13.7. 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.

14. DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

14.1. Para a solicitação e comprovação do reequilíbrio econômico-financeiro a Contratada, deverá:

- a) Apresentar Nota(s) Fiscal(is) emitida(s) em data próxima à apresentação da proposta e outra de emissão atual (data da solicitação do reequilíbrio);
- b) Indicar o valor que pretende receber a título de reequilíbrio econômico-financeiro;



- c) Sem a apresentação das informações acima, a solicitação não poderá ser analisada por falta de elementos essenciais;
- d) O reequilíbrio econômico-financeiro será concedido mediante aplicação do percentual de lucro auferido na data da apresentação da proposta acrescido do valor atual de compra do produto, como determinado no art. 37, inc. XXI, da Constituição Federal.

15. DAS SANÇÕES APLICÁVEIS

15.1. Pela inexecução total ou parcial do Contrato, o Município poderá, garantida a prévia defesa, aplicar a Contratada, em sede de licitações e nos casos de dispensa e inexigibilidade, às seguintes sanções:

15.2. Advertência;

15.3. Multa, nas hipóteses em que a Contratada incorrer em atraso injustificado na execução do Contrato, em valor fixado, segundo os seguintes percentuais:

15.3.1. 0,3% (três décimos por cento) por dia, até o trigésimo dia de atraso;

15.3.2. 20% (vinte por cento), em caso de atraso superior a trinta dias, calculando sobre o valor do fornecimento ou serviço não realizado, ou sobre a etapa do cronograma físico de obras não cumprida;

15.3.3. A aplicação da sanção de 20% (vinte por cento) não afasta a rescisão do Contrato e poderá ser descontada do respectivo Contrato;

15.3.4. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a entidade sancionadora, por prazo não superior a 2 (dois) anos;

15.3.5. A advertência é cabível frente a condutas de pequena gravidade e, materialmente equivalente a comunicação formal de desacordo quanto à conduta do fornecedor sobre o descumprimento de contratos e outras obrigações assumidas, e a determinação da adoção das necessárias medidas de correção.

16. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para a contratação é R\$ 8.192.330,00 (oito milhões, cento e noventa e dois mil e trezentos e trinta reais), valor esse considerando a execução do serviço em 6.046 (seis mil e quarenta e seis) unidades imobiliárias, pelo valor unitário de R\$ 1.355,00 (um mil e trezentos e cinquenta e cinco reais).

23



17. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

17.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Municipal.

Gestão/Unidade: 026 (Secretaria Municipal de Planejamento);

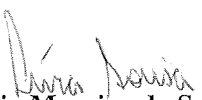
Fonte de Recursos: 1500 (Recursos Não Vinculados);

Programa de Trabalho: 1754 (Investimentos Planejamento e Controle);

Elemento de Despesa: 4490390000 (Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica).

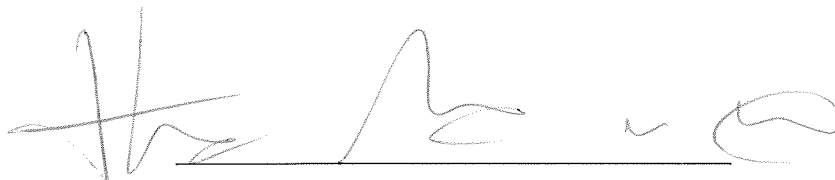
17.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Sabará, 22 de dezembro de 2025.


Lívia Moreira de Sousa
Assessor Administrativo

APROVO ESTE TR E DECLARO QUE TENHO CONHECIMENTO DE TODAS AS SUAS CARACTERÍSTICAS, RATIFICANDO, NESTE ATO, O SEU INTEGRAL CONTEÚDO.

Sabará, 22 de dezembro de 2025.



Thiago Alves de Carvalho
Secretário Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão

**ATO DE ADJUDICAÇÃO, HOMOLOGAÇÃO E AUTORIZAÇÃO DE
CONTRATAÇÃO DIRETA**

PC: N.º 6423/2025

Dispensa de Licitação: N.º 005/2026

Objeto: Contratação de empresa especializada em projeto de reordenamento social urbano.

Estando cumpridas as formalidades previstas na Lei Federal n.º 14.133/2021, com fundamento no artigo 75, inciso XV, ADJUDICO à empresa **INSTITUTO NACIONAL DE INOVAÇÃO, GESTÃO E SUSTENTABILIDADE – AÇÃO NACIONAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.321.622/0001-72 e HOMOLOGO o processo de Dispensa de Licitação n.º 005/2026, contratação corresponde a R\$ 8.192.330,00 (oito milhões cento e noventa e dois mil trezentos e trinta reais), em atendimento a Secretaria Municipal de Planejamento Desenvolvimento e Gestão, AUTORIZANDO, neste mesmo ato, a sua contratação.

Publique-se a íntegra deste ato no PNCP e no site da Prefeitura Municipal de Sabará.

Sabará, 05 de fevereiro de 2026.



Thiago Alves de Carvalho
Secretaria Municipal de Planejamento Desenvolvimento e Gestão

