



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

TERMO DE REFERÊNCIA

Chamamento Público para credenciamento , nos termos do art. nº 79 da Lei federal nº14.133/2021 para execução da regularização fundiária urbana (REURB) por meio de contratação de empresa especializada individualmente ou em consórcio, para implantação de medidas técnicas, administrativas, jurídicas, urbanísticas, de topografia e de geoprocessamento, para execução de levantamentos necessários e projetos de reordenamento social urbano, qualificação urbanística e de estruturas urbanas e de cadastro imobiliário em áreas urbanas e urbanizadas, de modo a atender ao município de Ibirité/MG.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência tem por finalidade estabelecer os requisitos mínimos, parâmetros técnicos e diretrizes operacionais a serem observados no âmbito do processo de credenciamento de empresas especializadas para a prestação de serviços técnicos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, em núcleos urbanos informais consolidados situados no Município de Ibirité/MG.

1.2. O chamamento público constitui procedimento administrativo para o credenciamento de empresas, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, destinado à convocação de interessados em prestar serviços técnicos especializados, de modo que, uma vez atendidos os requisitos de habilitação jurídica, técnica, fiscal e econômico-financeira, sejam formalmente credenciados para execução do objeto quando convocados pela Administração Pública, conforme critérios previamente estabelecidos.

1.3. A prestação dos serviços de Regularização Fundiária Urbana será desenvolvida de forma integrada, multidisciplinar e contínua, compreendendo atividades de natureza técnica, jurídica, urbanística, ambiental, social e cadastral, com vistas à titulação dos ocupantes, à consolidação do ordenamento territorial e à promoção da segurança jurídica da posse, em conformidade com:

- a Lei Federal nº 13.465/2017;
- o Decreto Federal nº 9.310/2018;
- a Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos);
- a Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);
- a Lei nº 14.133/2021;
- e demais normas técnicas e regulamentares aplicáveis.

1.4. O objeto deste Termo de Referência compreende o credenciamento de empresas para execução da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) nos núcleos urbanos informais previamente mapeados pelo Município, conforme diretrizes estabelecidas no Programa Municipal de Regularização Fundiária e nos instrumentos de planejamento territorial vigentes.

1.5. O quantitativo de unidades a serem atendidas possui caráter estimativo, podendo variar para mais ou para menos, conforme a demanda efetiva, a priorização administrativa, a evolução dos levantamentos técnicos e a disponibilidade orçamentária e financeira do Município, não gerando, em qualquer hipótese, direito adquirido à contratação integral por parte dos credenciados.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

1.6. A execução dos serviços deverá observar as especificações técnicas, metodológicas e operacionais estabelecidas neste Termo de Referência, assegurando a padronização dos procedimentos, a qualidade dos produtos técnicos e a compatibilidade com as exigências legais e registraes, de modo a viabilizar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e o respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

2. DO OBJETO

2.1. Constitui objeto do presente Termo de Referência o credenciamento de empresas especializadas individualmente ou em consórcio, para a prestação de serviços técnicos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, a serem executados em núcleos urbanos informais consolidados situados no Município de Ibirité/MG, conforme organização territorial por lotes operacionais definida no subitem 3.2.

2.1.1. Os serviços compreendem a execução integrada de atividades técnicas, jurídicas, urbanísticas, ambientais, sociais, cadastrais e geoespaciais, com vistas à regularização fundiária, à titulação dos ocupantes e à consolidação do ordenamento territorial urbano.

2.1.2. A natureza do objeto caracteriza-se como serviço técnico especializado, por compreender atividades técnicas e profissionais necessárias à execução da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, envolvendo levantamentos, cadastros, estudos, análises e elaboração de produtos técnicos, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

2.1.3. O prazo estimado para execução dos serviços será de 18 (dezoito) meses, podendo haver prorrogação se foi tecnicamente justificado.

2.2. ESPECIFICAÇÃO DO ITEM

LOTE	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UNIDADE DE MEDIDA	QTD. ESTIMADA	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL ESTIMADO
1	Serviços técnicos especializados de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, compreendendo levantamento georreferenciado, cadastro técnico e socioeconômico, diagnóstico urbanístico e ambiental, análise jurídica e dominial, elaboração de projeto de regularização,	Unidade imobiliária	2783	R\$ 1449,8333	R\$ 4.034.886,07





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

	emissão de CRF e suporte ao registro imobiliário				
2	Serviços técnicos especializados de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, compreendendo levantamento georreferenciado, cadastro técnico e socioeconômico, diagnóstico urbanístico e ambiental, análise jurídica e dominial, elaboração de projeto de regularização, emissão de CRF e suporte ao registro imobiliário	Unidade imobiliária	3195	R\$ 1449,8333	R\$ 4.632.217,39
3	Serviços técnicos especializados de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, compreendendo levantamento georreferenciado, cadastro técnico e socioeconômico, diagnóstico urbanístico e ambiental, análise jurídica e dominial, elaboração de projeto de regularização, emissão de CRF e suporte ao registro imobiliário	Unidade imobiliária	2169	R\$ 1449,8333	R\$ 3.144.688,43
4	Serviços técnicos especializados de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, compreendendo levantamento georreferenciado, cadastro técnico e socioeconômico, diagnóstico urbanístico e ambiental, análise jurídica e dominial, elaboração de projeto de regularização, emissão de CRF e suporte ao registro imobiliário	Unidade imobiliária	2999	R\$ 1449,83333	R\$ 4.348.050,07

2.2.1 DA FORMAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO E METODOLOGIA DE CÁLCULO

O valor unitário adotado para a presente contratação foi definido com base em estimativa referencial de mercado, construída a partir da análise comparativa de contratações públicas similares, observando o disposto no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Para a formação do preço, foram considerados como referenciais:

- os valores estabelecidos no Chamamento Público nº 01/2025 da Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte – ARMBH, que fixa o valor unitário de R\$ 2.300,00 por unidade imobiliária para execução de serviços de Regularização





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

Fundiária Urbana – REURB-S;

- os valores adotados em editais públicos baseados em pesquisa de mercado junto ao Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que indicam valor unitário de aproximadamente R\$ 749,50 por unidade imobiliária, representando o patamar mínimo observado em contratações públicas similares;
- O parâmetro de preço identificado no Edital de Credenciamento da COHAB Minas, constante dos anexos, estabelece o valor de R\$ 1.300,00 por unidade imobiliária para a execução de serviços técnicos especializados de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, cujo escopo apresenta natureza e nível de complexidade compatíveis com o objeto da contratação pretendida.

Referência	Origem	Tipo de Referência	Valor Unitário (R\$)	Observação
V ₁	Contrato nº 009493532 – Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte - ARMBH	Referência institucional	R\$ 2.300,00	Execução completa da REURB-S
V ₂	Contrato nº 095/2025 – Consórcio Intermunicipal da Área Mineira da Sudene - CIMAMS	Referência de mercado	R\$ 749,50	Valor mínimo observado em contratações públicas
V ₃	Contrato nº 5610-00-25 – Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais – COHAB MINAS	Referência intermediária	R\$ 1.300,00	valor unitário previsto para serviços técnicos especializados de REURB-S, com natureza e nível de complexidade compatíveis com o objeto pretendido.

A definição do valor unitário estimado foi realizada a partir da consolidação dos referenciais apresentados, considerando a diversidade de escopos e níveis de complexidade das contratações analisadas.

Foi adotado o seguinte critério:

$$VU = \frac{V_1 + V_2 + V_3}{3}$$





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

Substituindo:

$$VU = \frac{2300 + 749,50 + 1300}{3} = R\$1.449,8333$$

Valor Unitário Estimado (VU): R\$ 1.1449,83

Composição do valor unitário

O valor unitário estimado contempla, de forma integrada, todas as etapas necessárias à execução da Regularização Fundiária Urbana, incluindo:

- levantamentos topográficos georreferenciados;
- cadastro técnico multifinalitário;
- cadastro socioeconômico;
- análises urbanísticas, ambientais e dominiais;
- elaboração de projeto de regularização;
- emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);
- instrução técnica para registro imobiliário;

Justificativa técnica

A metodologia adotada buscou equilibrar diferentes realidades de contratação pública, considerando:

- valores institucionais consolidados (ARMBH);
- parâmetros mínimos identificados em contratações públicas recentes;
- valores intermediários praticados em editais com escopo semelhante;

A adoção da média dos referenciais permite:

- mitigar distorções decorrentes de valores extremos (muito altos ou muito baixos);
- refletir de forma mais fiel o custo médio de mercado;
- assegurar a viabilidade da execução contratual;
- garantir a observância dos princípios da economicidade, razoabilidade e vantajosidade;

3. DETALHAMENTO DO OBJETO

3.1. Os serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB-S serão executados por meio de lotes territoriais operacionais, definidos a partir de critérios técnicos, urbanísticos e logísticos, considerando a proximidade geográfica, a tipologia dos núcleos, a presença de áreas de risco e a densidade de ocupação.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

3.2. RELAÇÃO DOS LOTES E NÚCLEOS

Lote	Núcleo	Tipologia	Setores de risco	Área (m²)	Área (ha)	Unidades
Lote 01	Vista Alegre	REURB Inominada	NÃO	281.637,11	28,16	1333
	Vista Alegre – Área 2	Aplica o Marco Temporal	NÃO	103.129,42	10,31	350
	Morada do Sol	REURB Inominada	NÃO	101.074,81	10,11	205
	Los Angeles	Aplica o Marco	SIM	396.244,84	39,62	895
	Total					2783
Lote 02	Primavera	Aplica o Marco Temporal	SIM	500.476,62	50,05	2705
	Jardim das Oliveiras	REURB Inominada	NÃO	68.273,88	6,83	113
	Residencial Lajinha – Área 01	Aplica o Marco	NÃO	273.505,91	27,35	230
	Residencial Lajinha – Itacolomi	Aplica o Marco	NÃO	23.939,85	2,39	55
	Vila Escorpião	Aplica o Marco	NÃO	27.143,55	2,71	92
	Total					3195
Lote 03	Águia Dourada	Aplica o Marco Temporal	SIM	202.467,67	20,25	1832
	Parque Estrela do Sul e Jardim Ipê	Aplica o Marco	NÃO	48.299,62	4,83	105
	Monsenhor Horta 2ª seção	Aplica o Marco	NÃO	20.380,01	2,04	53
	Petrovale 2ª seção – Área 02	REURB Inominada	NÃO	79.960,04	8	117





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

	Petrovale 2ª seção – Área não constante no decreto	REURB Inominada	NÃO	27.419,47	2,74	62
	Total					2169
Lote 04	Serra Dourada	Aplica o Marco Temporal	SIM	1.033.980,84	103,4	2332
	Condomínio Bela Vista – Área 01	Aplica o Marco	NÃO	40.108,93	4,01	36
	Condomínio Bela Vista – Área 02	Aplica o Marco	NÃO	160.627,16	16,06	127
	Bairro Camargos	Aplica o Marco	NÃO	100.292,06	10,03	60
	Res. Serra Verde – Casa Branca	Aplica o Marco	NÃO	78.065,01	7,81	91
	Residencial Serra Verde	Aplica o Marco	NÃO	59.354,74	5,94	237
	Sítio Cafezal	Aplica o Marco	NÃO	57.193,01	5,72	84
	Jardim das Rosas – Quadra 80	REURB Inominada	NÃO	1.944,83	0,19	32
	Total					2999

3.3. QUANTITATIVO GLOBAL

O quantitativo global estimado para a execução dos serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB-S, no âmbito do presente Termo de Referência, corresponde a 11.146 (onze mil, cento e quarenta e seis) unidades imobiliárias, distribuídas entre os lotes operacionais definidos, conforme detalhamento apresentado no item anterior.

Ressalta-se que o referido quantitativo possui caráter meramente estimativo, podendo sofrer variações ao longo da execução contratual, em função da atualização dos levantamentos técnicos, da dinâmica de ocupação dos núcleos urbanos informais e da





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

identificação de novas unidades ou exclusões justificadas por inviabilidade técnica, ambiental ou jurídica.

3.4. CONSIDERAÇÕES OPERACIONAIS

3.4.1. Os quantitativos apresentados possuem caráter estimativo, podendo sofrer variações em razão:

- da dinâmica de ocupação dos núcleos urbanos informais;
- da atualização dos levantamentos técnicos;
- da identificação de novas unidades;
- de eventuais exclusões por inviabilidade técnica, ambiental ou jurídica.

3.4.2. A diversidade tipológica dos núcleos, incluindo áreas classificadas como **REURB Inominada** e áreas que **aplicam o marco temporal da Lei nº 13.465/2017**, bem como a existência de setores com risco identificado, implica diferentes níveis de complexidade na execução dos serviços, os quais deverão ser considerados pelas empresas credenciadas na elaboração de suas estratégias operacionais.

4. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Ibirité, inserido na Região Metropolitana de Belo Horizonte, apresenta um processo contínuo de adensamento urbano, impulsionado por dinâmicas históricas de ocupação do solo que, em grande medida, ocorreram de forma desordenada e à margem dos instrumentos formais de planejamento territorial. Esse cenário resultou em uma malha urbana heterogênea, marcada pela presença significativa de núcleos urbanos informais, parcelamentos irregulares e assentamentos consolidados sem a devida regularização jurídica, urbanística e ambiental.

Tal realidade impõe desafios relevantes à Administração Pública Municipal, especialmente no que se refere à efetivação do direito social à moradia, à promoção da segurança jurídica da posse, à ampliação do acesso ao crédito formal e à adequada inserção dessas áreas no ordenamento territorial urbano.

A ausência de regularização fundiária dessas áreas compromete não apenas a situação jurídica dos ocupantes, mas também a capacidade do Município de planejar e executar políticas públicas de forma integrada, dificultando a implantação de infraestrutura urbana, a prestação de serviços públicos e a atualização da base cadastral e tributária.

Nesse contexto, a Regularização Fundiária Urbana – REURB, instituída pela Lei Federal nº 13.465/2017 e regulamentada pelo Decreto nº 9.310/2018, apresenta-se como instrumento essencial para a promoção da inclusão socioespacial, da justiça fundiária e do





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

ordenamento territorial, possibilitando a titulação dos ocupantes e a integração dos núcleos informais à cidade formal.

Ressalta-se que a execução da REURB envolve um conjunto complexo e multidisciplinar de atividades técnicas, incluindo levantamentos planialtimétricos georreferenciados, cadastro físico e socioeconômico, diagnóstico urbanístico e ambiental, análise jurídica e dominial, elaboração de projetos de regularização e instrução dos processos para emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e posterior registro imobiliário.

Nesse sentido, embora o Município disponha de estrutura administrativa própria, verifica-se limitação operacional e técnica para a execução simultânea e em larga escala das ações necessárias à regularização fundiária dos núcleos identificados, especialmente diante do volume estimado de unidades e da complexidade das intervenções requeridas.

Diante desse cenário, a contratação de empresas especializadas, por meio de procedimento de credenciamento, mostra-se a solução mais adequada para ampliar a capacidade de execução do Município, permitindo a atuação simultânea em múltiplos núcleos, com padronização metodológica, controle de qualidade e observância das diretrizes legais e técnicas aplicáveis.

Adicionalmente, os levantamentos técnicos e cadastros produzidos no âmbito da REURB contribuirão para a estruturação de uma base de dados territorial georreferenciada, que poderá subsidiar outras políticas públicas municipais, sem, contudo, descaracterizar o objeto principal da contratação, que é a regularização fundiária urbana.

Dessa forma, a presente contratação configura-se como medida estruturante, estratégica e indispensável para a promoção do ordenamento territorial, da segurança jurídica, da inclusão social e do desenvolvimento urbano sustentável no Município de Ibirité.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste no credenciamento de empresas especializadas individualmente ou em consórcio, para a execução integrada dos serviços técnicos necessários à implementação da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, nos núcleos urbanos informais consolidados do Município de Ibirité, conforme organização por lotes territoriais operacionais.

A execução da REURB demanda a realização de um conjunto articulado e interdependente de atividades de natureza técnica, jurídica, urbanística, ambiental, social e cadastral, exigindo abordagem multidisciplinar, integrada e metodologicamente estruturada, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto nº 9.310/2018.



Nesse contexto, a solução contempla, de forma sistêmica, todas as etapas necessárias à efetivação da regularização fundiária, incluindo:

- levantamentos planialtimétricos georreferenciados das áreas objeto de regularização;
- cadastro técnico dos imóveis e edificações;
- cadastro socioeconômico dos ocupantes;
- diagnóstico urbanístico e ambiental dos núcleos;
- análise jurídica e dominial das áreas;
- elaboração de projetos de regularização fundiária;
- produção de plantas, memoriais descritivos e peças técnicas;
- instrução dos processos administrativos de REURB;
- emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);
- suporte técnico aos atos de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

A execução dos serviços deverá observar rigorosamente a legislação aplicável, incluindo a Lei nº 13.465/2017, o Decreto nº 9.310/2018, a Lei nº 6.015/1973, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), bem como as normas técnicas da ABNT e os padrões exigidos pelos órgãos de controle e pelos serviços de registro imobiliário.

Como resultado das atividades executadas, será gerada base de dados territorial georreferenciada, contendo informações físicas, cadastrais e socioeconômicas dos imóveis e ocupantes, a qual poderá ser incorporada ao Cadastro Técnico Multifinalitário do Município, contribuindo para o aprimoramento da gestão urbana, sem prejuízo do foco principal da contratação, que é a regularização fundiária.

Adicionalmente, a solução inclui a execução de ações de natureza social, essenciais ao processo de REURB, tais como mobilização comunitária, coleta de informações junto aos beneficiários, mediação de conflitos fundiários e apoio à formalização da titulação, garantindo a efetiva participação da população envolvida.

A adoção do modelo de credenciamento permite ampliar a capacidade operacional do Município, possibilitando a execução simultânea dos serviços em diferentes núcleos urbanos, com maior celeridade, padronização técnica e controle de qualidade, sem exclusividade entre os credenciados e conforme demanda da Administração.

Trata-se, portanto, de solução estruturante e estratégica, voltada à promoção da segurança jurídica da posse, da inclusão socioespacial, do ordenamento territorial e do desenvolvimento urbano sustentável, assegurando ao Município de Ibirité os instrumentos necessários para a efetiva implementação da política pública de regularização fundiária.



6 METODOLOGIA DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

O serviço de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) será estruturado em 7 (sete) etapas, contemplando a entrega de 11 (onze) produtos técnicos, sendo obrigatória a execução integral de todas as etapas em cada um dos núcleos urbanos informais objeto da regularização, ressalvadas as hipóteses em que houver impedimentos técnicos ou legais devidamente justificados, os quais deverão ser formalmente apontados, fundamentados e submetidos à análise e deliberação da Administração Pública.

As etapas compreendem as fases do processamento administrativo da REURB-S, conforme disposto no artigo 28 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, abrangendo desde a instauração do procedimento até a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e os encaminhamentos necessários ao registro imobiliário, devendo ser conduzidas de forma integrada, sequencial e em consonância com os requisitos técnicos, jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais aplicáveis. Para fins de detalhamento operacional, apresenta-se, na sequência, quadro contendo a discriminação das etapas e seus respectivos subitens.

ETAPA	ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE
ETAPA 1 - PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS	1.1	Instauração da REURB	Núcleo/lote
	1.2	Pesquisa Fundiária	Núcleo/lote
	1.3	Notificação de titulares de domínio, confinantes e terceiros	Núcleo/lote
ETAPA 2 - MOBILIZAÇÃO SOCIAL	2.1	Mobilização social	Núcleo/lote
	2.2	Plantões sociojurídicos	Núcleo/lote
ETAPA 3 - LEVANTAMENTO DE DADOS	3.1	Levantamento topográfico planialtimétrico cadastral georreferenciado	Núcleo/lote
	3.2	Levantamento do cadastro físico e selagem	Núcleo/lote
	3.3	Cadastro socioeconômico	Núcleo/lote





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

	3.4	Levantamento urbanístico ambiental	Núcleo/lote
ETAPA 4 - PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	4.1	Estudo Preliminar das desconformidades	Núcleo/lote
	4.2	Projeto Urbanístico	Núcleo/lote
	4.3	Projeto Fundiário	Núcleo/lote
	4.4	Memorial Descritivo	Núcleo/lote
ETAPA 5 - EMISSÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	5.1	Base de dados cadastrais e revisões individuais	Núcleo/lote
	5.2	Saneamento do processo administrativo	Núcleo/lote
	5.3	Finalização do processo – Pronunciamento da autoridade	Núcleo/lote
	5.4	Elaboração, formalização e aprovação da CRF	Núcleo/lote
ETAPA 6 - REGISTRO CRF, MATRÍCULA DA ÁREA E TITULAÇÃO	6.1	Registro da CRF, matrícula da área e titulação	Núcleo/lote



ETAPA 7 - EVENTO DE ENTREGA DA TITULAÇÃO DOS BENEFICIÁRIOS			
	7.1	Evento de entrega da titulação dos beneficiários	Núcleo/lote

Observação: Para fins territoriais, operacionais, de medição e pagamento, as Etapas 1 a 5 e a Etapa 7 serão executadas e apuradas por núcleo/lote. Excepcionalmente, a Etapa 6 será medida e paga conforme a quantidade de unidades imobiliárias efetivamente regularizadas, observados os critérios de comprovação e aceite estabelecidos neste Termo de Referência.

6.1 DOS PRODUTOS

A CONTRATADA deverá desenvolver e entregar os produtos técnicos correspondentes às etapas do processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB-S), conforme o estágio de desenvolvimento de cada núcleo urbano objeto da regularização.

Na sequência, apresenta-se a relação dos produtos, contendo para cada um a definição do escopo, as atividades a serem executadas e as respectivas formas de entrega.

PRODUTO 1 – PROCESSAMENTO ADMINISTRATIVO / NOTIFICAÇÃO

Escopo:

Compreende a estruturação e instrução inicial do processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB-S), mediante a caracterização dos aspectos dominiais, físicos, urbanísticos, ambientais e sociais do núcleo urbano informal e da população residente, bem como a análise de viabilidade da regularização fundiária. Inclui, ainda, a pesquisa, levantamento e sistematização do arcabouço legal e normativo aplicável, visando à identificação das diretrizes urbanísticas e ambientais incidentes na área, podendo, para tanto, ser utilizada a base de dados do Município sempre que suficiente.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

Atividades:

- a) Realizar o levantamento e a análise documental da legislação aplicável, abrangendo aspectos jurídicos e tributários nos âmbitos municipal, estadual e federal;
- b) Identificar as normas e legislações incidentes sobre o núcleo urbano objeto de regularização;
- c) Consultar o Plano Diretor Municipal, a legislação de perímetro urbano, bem como o conjunto de normas urbanísticas e ambientais vigentes;
- d) Identificar as instâncias e alçadas de aprovação do projeto de regularização fundiária, considerando a estrutura administrativa municipal;
- e) Verificar a existência de enquadramento em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou outros instrumentos de planejamento urbano aplicáveis;
- f) Levantar e analisar a existência de ações judiciais, termos de ajustamento de conduta (TAC), inquéritos civis, projetos e programas incidentes na área;
- g) Verificar a existência de processos administrativos anteriores relacionados à REURB no núcleo urbano em questão.

Entrega:

Relatório técnico circunstanciado contendo a sistematização das informações levantadas, incluindo a análise legal e normativa aplicável ao núcleo urbano, acompanhado dos documentos comprobatórios pertinentes, devidamente organizados para instrução do processo administrativo de regularização fundiária

PESQUISA FUNDIÁRIA E CARTORÁRIA

Escopo:

Compreende a realização de levantamentos e diligências destinados à identificação da titularidade das áreas que compõem o núcleo urbano informal, incluindo seus confrontantes e eventuais terceiros interessados, conforme previsto na Lei Federal nº 13.465/2017. Abrange a análise da cadeia dominial dos imóveis, a compatibilização entre a situação fática e registral e a definição da poligonal de intervenção, visando subsidiar a escolha do instrumento jurídico de regularização fundiária e a adequada instrução do processo administrativo.

Atividades:

- a) Realizar buscas para identificação da titularidade da área objeto da regularização, incluindo a análise da cadeia sucessória dos imóveis, com definição de limites, área, localização e confrontantes, promovendo diligências junto às serventias competentes, quando necessário;
- b) efetuar pesquisas junto aos cartórios de registro de imóveis e, quando pertinente, junto ao Município, visando à identificação e qualificação dos proprietários, confrontantes, titulares de direitos reais e terceiros interessados, observando a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD);





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

- c) comparar a situação fática do núcleo urbano com a situação registral existente, identificando e demonstrando as matrículas ou transcrições atingidas pela regularização fundiária;
- d) pesquisar documentos da administração pública municipal para levantamento de informações fundiárias, incluindo aprovação de parcelamentos, registros de IPTU, histórico da ocupação e eventuais processos administrativos correlatos;
- e) Propor a poligonal de intervenção e o enquadramento jurídico mais adequado à regularização fundiária, submetendo à validação do Município, com indicação de estratégias jurídicas e administrativas, inclusive quanto às medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis;
- f) Adotar providências visando à aplicação de dispositivos legais que possibilitem a isenção ou redução de custos e emolumentos cartorários, quando aplicável.

Entrega:

Relatório técnico específico da pesquisa fundiária e cartorial, contendo:

- i) descrição detalhada das diligências e procedimentos realizados;
- ii) identificação e qualificação dos proprietários, confrontantes e terceiros interessados, vinculados às respectivas certidões, organizados em planilha e banco de dados estruturado;
- iii) base técnica para mapeamento, incluindo representação gráfica e plantas das matrículas ou transcrições incidentes sobre a área de estudo e seus confrontantes;
- iv) compilação dos documentos da administração pública que subsidiem a caracterização da situação fundiária do núcleo urbano.

NOTIFICAÇÃO DE TITULARES DE DOMÍNIO, CONFINANTES E TERCEIROS

Escopo:

Compreende a execução dos procedimentos formais de notificação dos titulares de domínio, responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, confrontantes e terceiros eventualmente interessados, conforme previsto na legislação aplicável à REURB, garantindo o devido processo legal, a publicidade dos atos e a possibilidade de manifestação dos envolvidos, mediante envio por via postal com aviso de recebimento e, quando necessário, publicação de edital.

Atividades:

- a) Identificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confrontantes e terceiros eventualmente interessados, com na pesquisa fundiária realizada;





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

- b) Obter certidões atualizadas das matrículas ou transcrições incidentes sobre a poligonal a ser regularizada e das áreas confrontantes junto aos cartórios competentes;
- c) Consolidar as informações dos notificados, incluindo número da matrícula ou transcrição, respectiva serventia imobiliária, índice cadastral municipal (quando houver), endereço para notificação e qualificação completa;
- d) Elaborar as minutas de notificação, declarações de anuência e demais documentos pertinentes, a serem submetidos à assinatura do CONTRATANTE e posteriormente encaminhados pela CONTRATADA;
- e) Prestar consultoria nos casos de impugnação, contemplando todos os procedimentos jurídico administrativos cabíveis.

Entrega:

- a) Comprovação das notificações realizadas por meio de avisos de recebimento (AR) e/ou documentação equivalente;
- b) Minutas de edital para publicação, quando aplicável;
- c) Declarações de anuência devidamente formalizadas, quando houver concordância dos notificados;
- d) Parecer técnico-jurídico contendo orientação quanto às providências a serem adotadas em casos de impugnação ou ausência de manifestação.

PRODUTO 2 – MOBILIZAÇÃO COMUNITÁRIA/SOCIAL

Escopo:

Compreende o planejamento e a execução das ações de mobilização comunitária voltadas à sensibilização, informação e engajamento da população beneficiária no processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB-S), incluindo a elaboração do Plano de REURB por poligonal no que se refere aos aspectos sociais.

Abrange a realização de reuniões, atividades de divulgação, plantões sociojurídicos e demais ações necessárias à promoção da participação social, ao esclarecimento da população quanto às etapas, metodologia e resultados esperados, bem como ao apoio na coleta de documentos e mediação de conflitos.

Atividades:

- a) Realizar reuniões de apresentação da metodologia de implementação do Programa de

Regularização Fundiária para os beneficiários, abordando objetivos, etapas, atividades e resultados esperados.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

- b) Promover ações de mobilização, divulgação e esclarecimento junto à comunidade, utilizando instrumentos adequados de comunicação social;
- c) Implantar e manter plantões sociojurídicos para atendimento local, com vistas à orientação dos moradores, esclarecimento de dúvidas, recepção de documentos e apoio ao processo de titulação;
- d) manter estrutura de atendimento em campo, com profissionais das áreas social e jurídica, para realização de cadastros de moradores não localizados anteriormente e complementação de informações cadastrais;
- e) orientar e mediar conflitos eventualmente identificados, especialmente aqueles relacionados à posse, titularidade, direito de família e demais situações correlatas ao processo de regularização fundiária;

Entrega:

Relatório técnico descritivo das atividades de mobilização comunitária realizadas, contendo:

- i) descrição detalhada das ações executadas;
- ii) atas de reuniões realizadas;
- iii) listas de presença dos participantes;
- iv) registros fotográficos das atividades;
- v) materiais de divulgação e convocação utilizados;
- vi) demais documentos comprobatórios que evidenciem a execução dos serviços previstos nesta etapa.

PRODUTO 3 – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL GEORREFERENCIADO (CARTOGRAFIA BÁSICA)

Escopo:

Compreende a execução de levantamento topográfico planialtimétrico cadastral georreferenciado do núcleo urbano informal, com vistas à caracterização física, territorial e cadastral da área objeto de regularização fundiária. O levantamento deverá contemplar a identificação das unidades imobiliárias, edificações, sistema viário, áreas públicas, limites e confrontações, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018, normas da ABNT e demais regulamentos técnicos aplicáveis, sendo obrigatoriamente acompanhado de ART ou RRT.

Atividades:

- a) Executar levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado, com identificação das unidades, construções, sistema viário, áreas públicas e demais elementos caracterizadores do núcleo;
- b) Delimitar o perímetro do núcleo urbano informal, com indicação das matrículas ou



transcrições atingidas, quando possível;

- c) Definir os vértices dos limites das unidades imobiliárias com georreferenciamento ao Sistema Geodésico Brasileiro, observando os padrões de precisão exigidos;
- d) Elaborar memorial descritivo da área e das unidades imobiliárias, contendo as descrições técnicas necessárias à individualização dos imóveis;
- e) Produzir plantas cartográficas do perímetro e das parcelas internas, com identificação de confrontantes e elementos territoriais relevantes;
- f) Empregar métodos e tecnologias adequadas, observando critérios de economicidade, eficiência e precisão técnica;
- g) Realizar avaliação prévia dos impactos de eventuais erros posicionais, conforme exigências normativas;
- h) Encaminhar os dados georreferenciados aos sistemas oficiais competentes, quando aplicável;
- i) Quando houver subcontratação, assegurar o cumprimento das exigências legais, a supervisão técnica, a padronização dos serviços e a responsabilidade integral pela execução.

Entrega:

- a) Levantamento topográfico planialtimétrico cadastral georreferenciado completo, acompanhado de ART ou RRT do(s) responsável(is) técnico(s);
- b) Planta do perímetro do núcleo urbano informal, com indicação das matrículas ou transcrições incidentes;
- c) Plantas cadastrais detalhadas das unidades imobiliárias e demais elementos territoriais;
- d) Memorial descritivo da área e das unidades, contendo a definição dos vértices georreferenciados;
- e) Base cartográfica digital georreferenciada, em formato compatível com sistemas de geoprocessamento (SIG), bem como versão em PDF para instrução processual;
- f) Conjunto de arquivos técnicos necessários à integração com sistemas oficiais e ao suporte ao registro imobiliário.

PRODUTO 4 – CADASTRO FÍSICO E SELAGEM

Escopo:

Compreende a realização do cadastro físico dos imóveis inseridos na poligonal da REURB, incluindo a identificação, delimitação e designação cadastral dos lotes e domicílios existentes, bem como a caracterização do uso e das condições gerais de habitabilidade das edificações. Abrange, ainda, a execução da selagem dos imóveis, visando à organização, controle e vinculação das informações cadastrais ao levantamento técnico realizado.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

Atividades:

- a) Elaborar planta individualizada de cada quadra, contendo a delimitação dos lotes, dimensões, área, vias de acesso e confrontantes;
- b) Elaborar memorial descritivo de cada quadra, incluindo dimensões dos lotes, perímetro e área total;
- c) Realizar a selagem de todos os imóveis existentes na área de intervenção, considerando as especificidades da ocupação;
- d) Elaborar planta de selagem georreferenciada, contendo a identificação de todos os lotes com seus respectivos números de designação cadastral;

Entrega:

- a) Plantas individualizadas de cada quadra, acompanhadas dos respectivos memoriais descritivos, em escala adequada que permita a perfeita visualização das informações;
- b) Planta geral de selagem georreferenciada do núcleo urbano, contendo a identificação dos lotes, preferencialmente na escala 1:500;
- c) Base cadastral digital estruturada, compatível com sistemas de geoprocessamento, para integração com o cadastro técnico municipal.

PRODUTO 5 – CADASTRO SOCIOECONÔMICO

Escopo:

Compreende a realização de cadastro socioeconômico censitário das famílias residentes na área objeto da REURB, com a finalidade de caracterizar a realidade local, o perfil da população beneficiária e suas condições socioeconômicas, subsidiando a definição da modalidade de regularização, a identificação dos legitimados à titulação e o tratamento de eventuais conflitos. Inclui a elaboração de diagnóstico social do núcleo urbano informal e a organização de dossiês individuais e por poligonal, contendo as informações e documentos necessários à instrução do processo de regularização fundiária.

Atividades:

- a) Realizar diagnóstico social do núcleo urbano informal, contemplando aspectos socioeconômicos, demográficos e organizacionais da comunidade;
- b) Executar levantamentos técnicos e socioeconômicos, incluindo pesquisas sobre a origem das glebas e o histórico de ocupação, junto a órgãos públicos, privados e às famílias ocupantes;
- c) Realizar cadastro censitário das famílias, por meio de visitas in loco e entrevistas diretas com os ocupantes, coletando informações e recepcionando documentos necessários a titulação;



- d) Identificar os ocupantes a serem titulados, bem como possíveis situações de conflito relacionadas à posse e à titularidade;
- e) Diagnosticar com precisão as condições socioeconômicas das famílias beneficiárias, subsidiando a classificação quanto à modalidade da REURB (REURB-S ou REURB-E)
- f) Identificar organizações comunitárias e lideranças locais, visando apoiar ações de mobilização, capacitação e participação social no processo de regularização;
- g) Organizar dossiê documental por família, contendo as informações cadastrais e documentos comprobatórios coletados;
- h) Elaborar parecer socioeconômico por poligonal, contendo subsídios para a caracterização da modalidade de regularização e apoio à titulação;
- i) Elaborar laudo social síntese ao final da aplicação dos questionários, consolidando as condições socioeconômicas e as classificações recomendadas para o núcleo.

Entrega:

- a) Relatório de diagnóstico social do núcleo urbano informal;
- b) Base de dados do cadastro socioeconômico, estruturada e organizada por famílias;
- c) Dossiês individuais das famílias, contendo fichas cadastrais e documentação comprobatória;
- d) Parecer socioeconômico por poligonal, com indicação da modalidade de regularização e enquadramento dos beneficiários;
- e) Laudo social síntese consolidado, contendo a análise das condições socioeconômicas e as recomendações técnicas para o processo de regularização fundiária.

PRODUTO 6 – LEVANTAMENTO URBANÍSTICO AMBIENTAL

Escopo:

Compreende a elaboração de estudos e diagnóstico urbanístico e ambiental do núcleo urbano informal, visando identificar desconformidades, condições ambientais, situações de risco e aspectos urbanísticos relevantes, bem como subsidiar a proposição de soluções técnicas para a regularização fundiária. Inclui a elaboração de estudo técnico ambiental, quando aplicável, especialmente nos casos de ocupação em Áreas de Preservação Permanente (APP), unidades de conservação ou áreas de proteção de mananciais, conforme disposto na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal nº 9.310/2018 e demais legislações correlatas.

Atividades:

- a) Realizar diagnóstico urbanístico e ambiental da área, contemplando a caracterização das





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

- condições físicas, ambientais e de ocupação do núcleo urbano;
- b) Identificar desconformidades urbanísticas e ambientais existentes, bem como a Situação jurídica da área;
- c) Avaliar a existência de áreas de risco geotécnico, hidrológico ou de inundação, indicando a necessidade de estudos específicos, quando aplicável;
- d) Identificar a incidência de Áreas de Preservação Permanente (APP), unidades de conservação ou áreas de proteção de mananciais;
- e) Elaborar estudo técnico ambiental, quando exigido, contendo a caracterização da situação ambiental, sistemas de saneamento, análise de riscos, proposição de intervenções e medidas mitigadoras ou compensatórias;
- f) Propor soluções urbanísticas e ambientais, incluindo medidas de adequação, recuperação de áreas degradadas, reassentamento de ocupantes (quando necessário) e melhoria das condições de habitabilidade;
- g) Demonstrar a melhoria das condições urbano-ambientais decorrentes da regularização fundiária em comparação com a situação anterior;
- h) Compatibilizar os estudos urbanísticos e ambientais com o projeto de regularização fundiária;
- i) Quando houver subcontratação, assegurar o cumprimento das exigências legais, a supervisão técnica e a responsabilidade integral pela execução dos serviços.

Entrega:

- a) Relatório técnico urbanístico-ambiental contendo diagnóstico completo da área, identificação de desconformidades e análise da situação existente;
- b) Estudo técnico ambiental, quando aplicável, atendendo aos requisitos legais e contendo as proposições de intervenção, mitigação e compensação;
- c) Relatório de identificação e análise de áreas de risco, quando houver;
- d) Proposta técnica de soluções urbanísticas e ambientais para o núcleo;
- e) Documentação técnica compatibilizada com o projeto de regularização fundiária;
- f) Arquivos digitais editáveis e versão consolidada em PDF, aptos à instrução do processo administrativo e à aprovação pelos órgãos competentes.

PRODUTO 7 – PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Escopo:

Compreende a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária do núcleo urbano informal por poligonal, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto Federal nº 9.310/2018, contemplando a definição das áreas e parcelas a serem regularizadas, sistema viário, áreas públicas, remanescentes, medidas de sustentabilidade urbanística, social e





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

ambiental, bem como soluções para mitigação de riscos e adequação da infraestrutura urbana. Inclui, quando necessário, a instrução do procedimento de Demarcação Urbanística, a elaboração do projeto urbanístico, memoriais descritivos e laudos técnicos.

Atividades:

- a) Elaborar, quando necessário, o Auto de Demarcação Urbanística, incluindo: planta e memorial descritivo da área, planta de sobreposição com o registro imobiliário, matrículas atualizadas, minuta de publicação e minuta do auto;
- b) Desenvolver o Projeto Urbanístico de REURB, contemplando: delimitação da área regularizada, definição das parcelas/lotes, sistema viário existente e projetado, áreas públicas e integração com o entorno urbano;
- c) Identificar e demarcar áreas passíveis de consolidação, áreas a serem regularizadas ou remanejadas e eventuais áreas usucapidas;
- d) Elaborar memoriais descritivos das áreas, lotes, vias e áreas públicas, contendo perímetro, área, coordenadas georreferenciadas, confrontantes, localização e demais elementos técnicos necessários;
- e) Elaborar e registrar ART ou RRT dos responsáveis técnicos;
- f) Elaborar laudo de consolidação da ocupação, comprovando a existência de infraestrutura essencial e sua preexistência anterior a dezembro de 2016, quando aplicável;
- g) Propor medidas de adequação urbanística, ambiental e de infraestrutura, incluindo soluções para mitigação de riscos e melhoria das condições de habitabilidade;

Entrega:

- a) Projeto de Regularização Fundiária completo por poligonal, incluindo planta urbanística e demais peças técnicas;
- b) Plantas e memoriais descritivos da área, lotes, vias e áreas públicas;
- c) Auto de Demarcação Urbanística, quando aplicável, com todos os documentos exigidos;
- d) Laudo de consolidação da ocupação;
- e) ART ou RRT dos responsáveis técnicos;
- f) Arquivos digitais editáveis e versão consolidada em PDF, aptos à instrução processual e registro imobiliário.

PRODUTO 8 – SANEAMENTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO E EMISSÃO DA CRF (CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA)

Escopo:

Compreende o acompanhamento, organização e saneamento do processo administrativo de REURB, incluindo o suporte técnico e jurídico à tramitação, a consolidação das informações





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

e documentos produzidos nas etapas anteriores e a elaboração da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), instrumento essencial para o registro imobiliário e titulação dos beneficiários.

Atividades:

- a) Realizar o acompanhamento técnico e jurídico da tramitação do processo Administrativo de REURB;
- b) Apoiar a elaboração e revisão de atos administrativos, incluindo minutas de notificações e demais documentos necessários;
- c) Consolidar as informações cadastrais, fundiárias, urbanísticas e socioeconômicas produzidas ao longo do processo;
- d) Elaborar listagem dos ocupantes/beneficiários com base nos cadastros realizados;
- e) Elaborar a minuta da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), contendo, no mínimo, identificação do núcleo, localização, modalidade da REURB, identificação das unidades, qualificação dos beneficiários e demais elementos exigidos pela legislação;

Entrega:

- a) Processo administrativo saneado e devidamente instruído, apto à aprovação pela autoridade competente;
- b) Listagem consolidada dos beneficiários da regularização fundiária;
- c) Minuta da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), contendo todas as informações exigidas pela Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018;
- d) Documentação técnica e jurídica organizada em formato digital editável e versão consolidada em PDF, pronta para encaminhamento ao Cartório de Registro de Imóveis.

PRODUTO 9 – ELABORAÇÃO, FORMALIZAÇÃO E APROVAÇÃO DA CRF

Escopo:

Compreende a elaboração, consolidação, formalização e aprovação da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), enquanto ato administrativo final do Poder Executivo no âmbito da REURB, que antecede o registro imobiliário. Inclui a organização e integração de todos os documentos que compõem a CRF, tais como o projeto de regularização fundiária aprovado, termo de compromisso e a listagem dos ocupantes com a devida qualificação e indicação dos direitos reais conferidos, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Atividades:

- a) Elaborar a minuta da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), observando os Requisitos legais e normativos aplicáveis;
- b) Inserir na CRF a identificação completa do núcleo urbano regularizado, incluindo





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

nome e localização;

- c) Indicar a modalidade da regularização fundiária adotada (REURB-S ou REURB-E);
- d) Definir e registrar as responsabilidades relativas à execução das obras e serviços previstos no cronograma de implantação de infraestrutura;
- e) Incluir a identificação numérica das unidades regularizadas, quando aplicável;
- f) Elaborar e consolidar a listagem dos ocupantes beneficiários, contendo qualificação completa (nome, estado civil, profissão, CPF, RG, filiação), modalidade da REURB aplicável, tipo de titulação (legitimação fundiária ou de posse) e valor da unidade imobiliária;
- g) Inserir informações relativas às garantias vinculadas às operações financeiras destinadas à execução de obras de infraestrutura e melhorias essenciais;
- h) Consolidar e compatibilizar os documentos que integram a CRF, assegurando sua conformidade com o projeto aprovado e demais peças técnicas;
- i) Apoiar o processo de análise e aprovação da CRF junto à autoridade competente.

Entrega:

- a) Minuta da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), pronta para assinatura pela Autoridade competente;
- b) Conjunto de documentos que compõem a CRF, devidamente organizados, aprovados e assinados, quando necessário;
- c) Termos de anuência formal dos responsáveis técnicos e/ou detentores de direitos autorais das peças técnicas e do projeto de regularização fundiária, quando aplicável;
- d) Versão digital editável e versão consolidada em PDF, aptas à instrução final do processo administrativo e encaminhamento ao Cartório de Registro de Imóveis.

PRODUTO 10 – REGISTRO DA CRF E EMISSÃO DAS MATRÍCULAS DE PROPRIEDADE

Escopo:

Compreende o protocolo da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como o acompanhamento técnico e jurídico de todos os atos necessários à efetivação do registro do projeto de regularização fundiária e à abertura das matrículas individualizadas das unidades regularizadas. Inclui o assessoramento integral à CONTRATANTE durante a fase registral, até a consolidação da titularidade dos imóveis.

Atividades:

- a) Protocolar a CRF e demais documentos exigidos junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

- b) Acompanhar a tramitação do processo registral, prestando suporte técnico e jurídico à CONTRATANTE para atendimento de exigências cartoriais;
- c) Adotar as providências necessárias para a abertura de matrículas individualizadas das unidades regularizadas;
- d) Orientar a CONTRATANTE quanto aos procedimentos para registro em nome dos beneficiários ou, quando aplicável, em nome do Município;
- e) Assessorar a CONTRATANTE até a conclusão do registro e disponibilização das matrículas;

Entrega:

- a) Comprovante de protocolo da CRF e demais documentos junto ao Cartório de Registro de Imóveis;
- b) Relatório de acompanhamento do processo registral, incluindo eventuais exigências e providências adotadas;
- c) Matrículas individualizadas das unidades regularizadas, quando concluído o registro;
- d) Documentação final organizada, apta à entrega dos títulos aos beneficiários.

PRODUTO 11 – EVENTO DE ENTREGA DA TITULAÇÃO DOS BENEFICIÁRIOS

Escopo:

Compreende a organização e realização de evento público para entrega dos títulos de propriedade aos beneficiários da regularização fundiária, visando assegurar a conclusão do processo com a devida publicidade, transparência e participação social, bem como reforçar o vínculo institucional entre o Poder Público e a comunidade atendida.

Atividades:

- a) Elaborar e distribuir convites aos beneficiários e demais envolvidos;
- b) Produzir e divulgar materiais de comunicação, incluindo faixas, avisos e mensagens de mobilização;
- c) Submeter previamente à aprovação da Prefeitura Municipal todas as peças de comunicação e divulgação;
- d) Planejar e organizar o local do evento, garantindo acessibilidade, proximidade com a área regularizada e estrutura adequada;
- e) Realizar assembleia ou evento final para entrega dos títulos às famílias beneficiárias;
- f) Adotar medidas que garantam a participação da comunidade, inclusive com apoio logístico, quando necessário, como atividades de recreação infantil;

Entrega:

Relatório técnico do evento realizado, contendo:





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

- i) descrição detalhada das atividades executadas;
- ii) listas de presença;
- iii) atas do evento;
- iv) registros fotográficos;
- v) cópias dos convites e materiais de divulgação utilizados;
- vi) análise da ação realizada e avaliação dos resultados obtidos.

6.2– ENTREGA DOS PRODUTOS

6.2.1 Todos os produtos deverão ser entregues ao Município de Ibirité/MG em meio físico, em 3 (três) vias, bem como em meio digital, contemplando arquivos em formato editável (KMZ, DWG, DXF, SHP, XLS, DOC) e não editável (PDF ou similar). As peças técnicas deverão ser apresentadas em escala adequada, a ser previamente definida e validada pela fiscalização do contrato.

6.2.2 Todos os produtos decorrentes deste contrato constituem propriedade do Município de Ibirité/MG, sendo vedada sua utilização pela CONTRATADA para fins de divulgação, publicidade ou quaisquer outros, sem prévia e expressa autorização do Município.

7 CREDENCIAMENTO

7.1 O credenciamento tem por finalidade a contratação de empresas especializadas para execução dos serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB-S, conforme as diretrizes estabelecidas neste Termo de Referência, sem exclusividade, de acordo com a demanda do Município de Ibirité/MG.

7.2 O procedimento de credenciamento permanecerá aberto durante a vigência do instrumento convocatório, permitindo o ingresso contínuo de interessados, desde que atendam integralmente aos requisitos de habilitação, com ênfase na qualificação técnica para execução dos serviços.

7.3 O credenciamento não gera direito adquirido à contratação, ficando a convocação condicionada à necessidade da Administração e à disponibilidade de lotes definidos.

7.4 DISTRIBUIÇÃO DA DEMANDA POR LOTES

7.4.1 Para fins de execução dos serviços, o Município estruturou a demanda em lotes operacionais, definidos com base em critérios técnicos, territoriais, quantitativos e de complexidade, totalizando aproximadamente 11.146 (onze mil cento e quarenta e seis) unidades habitacionais.



7.4.2 Os lotes foram dimensionados considerando a proximidade geográfica dos núcleos, a similaridade das características urbanísticas, a densidade ocupacional e as condições socioambientais, visando assegurar eficiência operacional, padronização metodológica e viabilidade técnica.

7.4.3 Cada lote deverá ser executado integralmente por uma única empresa credenciada, sendo expressamente vedado o fracionamento de unidades ou etapas entre diferentes contratadas.

7.4.4 A distribuição dos lotes observará critérios objetivos previamente definidos pela Administração Pública, considerando:

- I – a ordem cronológica de credenciamento;
- II – a comprovação da qualificação técnica e operacional;
- III – a capacidade de execução da empresa;
- IV – a complexidade territorial e operacional do lote;
- V – a necessidade administrativa e o interesse público.

7.4.5 A convocação das empresas credenciadas ocorrerá de forma sucessiva e não excludente, observada a disponibilidade de lotes e a capacidade operacional demonstrada pela credenciada, de modo a assegurar:

- I – a padronização metodológica;
- II – a continuidade operacional;
- III – a integridade das informações técnicas;
- IV – a responsabilização técnica integral pela execução territorial.

7.4.6 A convocação observará a capacidade técnica e operacional da empresa para execução do lote atribuído, podendo a Administração, mediante justificativa técnica, reavaliar a distribuição, visando garantir a adequada execução dos serviços.

7.4.7 A lógica de distribuição por lote único visa assegurar:

- I. padronização metodológica dos serviços;
- II. integridade e consistência das informações produzidas;
- III. responsabilidade técnica integral sobre o território regularizado;
- IV. eficiência na gestão e fiscalização contratual

7.4.8 Em caso de impedimento, desistência, inexecução ou descredenciamento de empresa convocada, o lote será redistribuído ao próximo credenciado, respeitada a ordem lista de credenciados habilitados.



7.5 FORMALIZAÇÃO DAS RODADAS DE DISTRIBUIÇÃO

7.5.1 Cada rodada de distribuição de lotes será formalizada por meio de ato

Administrativo específico, contendo:

a relação dos credenciados convocados;

a indicação dos lotes atribuídos;

a justificativa técnica da distribuição;

d) a situação de cada credenciado na rodada.

7.5.2 Os atos de distribuição deverão assegurar transparência, isonomia e rastreabilidade, podendo ser disponibilizados nos meios oficiais do Município.

7.6 DESISTÊNCIA

7.6.1 O credenciado convocado que desistir da execução do lote deverá formalizar sua manifestação por escrito ao Município.

7.6.2 A desistência implicará a convocação do próximo credenciado, sem prejuízo de eventual aplicação de penalidades, quando cabível.

7.7 DESCRENCIAMENTO

7.7.1 Constituem motivos para descredenciamento

I – descumprimento das obrigações contratuais;

II – perda das condições de habilitação;

III-inexecução total ou parcial dos serviços;

IV – apresentação de informações falsas;

V – demais hipóteses previstas na legislação aplicável.

7.7.2 O descredenciamento será precedido de processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

7.7.3 Na hipótese de descredenciamento, o lote poderá ser redistribuído ao próximo credenciado, observada a ordem de classificação.

7.8 DISPOSIÇÕES OPERACIONAIS

7.8.1 A execução dos serviços deverá observar integralmente o escopo definido para cada lote, não sendo admitida a execução parcial ou fragmentada.

7.8.2 A empresa credenciada será responsável por todas as etapas da REURB no lote atribuído, desde a fase inicial até a entrega final dos produtos, garantindo a continuidade e a integração das ações.



8 DA GESTÃO, FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DO CONTRATO

8.1 A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por servidor designado pelo Município de Ibirité/MG, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021. Fica designada como **Fiscal do Contrato a servidora Andrea de Jesus Magalhães, Matrícula 147696**, a quem caberá o acompanhamento técnico da execução dos serviços, com o registro sistemático de todas as ocorrências, verificação da conformidade dos produtos entregues, validação das etapas executadas e adoção das providências necessárias à correção de falhas, defeitos ou inconformidades.

8.2 Fica designado como **Gestor do Contrato o servidor Dionei Maia De Oliveira, matrícula: 26967**, a quem compete a coordenação geral da execução contratual, incluindo o acompanhamento administrativo e financeiro, a gestão dos prazos, a articulação institucional entre as partes e a garantia do cumprimento das obrigações pactuadas.

8.3 Compete à fiscal do contrato:

- I – acompanhar a execução técnica dos serviços em todas as etapas da REURB;
- II – verificar a conformidade dos produtos entregues com o Termo de Referência, edital e contrato;
- III – emitir relatórios de acompanhamento e registrar ocorrências;
- IV – solicitar ajustes, correções ou complementações dos serviços executados;
- V – subsidiar o gestor do contrato com informações técnicas para tomada de decisão.

8.4 Compete ao Gestor do contrato:

- I – coordenar a execução contratual sob os aspectos administrativos e financeiros;
- II – autorizar, acompanhar e validar as etapas para fins de pagamento;
- III – deliberar sobre questões que extrapolem a competência da fiscalização;
- IV – promover a interlocução entre a Administração e a CONTRATADA;
- V – adotar as providências necessárias à regular execução do contrato.

8.5 Sempre que a situação exigir decisão ou providência que ultrapasse a competência da Fiscal, esta deverá comunicar formalmente ao Gestor do Contrato, em tempo hábil, para deliberação.

8.6 A fiscalização exercida pela Administração não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA pela perfeita execução do objeto contratual, inclusive quanto a eventuais irregularidades, erros técnicos, vícios ou desconformidades, nos termos da legislação aplicável.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

8.7 O Município de Ibirité/MG poderá rejeitar, no todo ou em parte, os serviços executados em desacordo com as especificações estabelecidas, devendo a CONTRATADA proceder às correções necessárias, sem ônus adicional.

8.8 Constatado o descumprimento contratual, serão adotadas as medidas previstas nos arts. 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

8.9 As comunicações entre a Administração e a CONTRATADA serão formalizadas preferencialmente por escrito, podendo ocorrer por meio eletrônico, desde que assegurada a rastreabilidade e comprovação.

9 OBRIGAÇÕES DAS PARTES

9.1 DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTES

Constituem obrigações do Contratante, sem prejuízo de outras previstas na legislação aplicável (Lei Federal nº 14.133/2021), no Contrato e neste Termo de Referência:

I – Quanto à gestão do credenciamento:

- a) Homologar, divulgar e manter atualizada a lista de classificação dos credenciados;
- b) Providenciar a publicação oficial da lista de classificação e de suas atualizações;
- c) Gerenciar a distribuição da demanda conforme a ordem de credenciamento e regras estabelecidas neste Termo de Referência;

II - Quanto à execução contratual:

- a) Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Contratada, de acordo com o Contrato, este Termo de Referência e seus anexos;
- b) Prestar à Contratada as informações e os esclarecimentos necessários à adequada execução dos serviços;
- c) Disponibilizar condições adequadas para a realização dos serviços, quando couber;

III – Quanto ao acompanhamento e fiscalização:

- a) Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por meio de gestor e fiscal designados;
- b) Atestar as notas fiscais/faturas relativas à efetiva prestação dos serviços, após a devida verificação;
- c) Notificar a Contratada, por escrito, acerca de vícios, defeitos ou incorreções verificadas na execução dos serviços, para que sejam sanados às suas expensas;
- d) Rejeitar, no todo ou em parte, os serviços executados em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência;

IV – Quanto à regularidade e saneamento de falhas:





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

0 a) Solicitar a reparação, correção, remoção ou substituição de serviços ou produtos em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções;

b) Comunicar à Contratada sobre eventuais inconsistências para emissão de nota fiscal relativa à parcela incontroversa, quando houver divergência quanto à execução;

V – Quanto aos pagamentos:

a) Efetuar o pagamento à Contratada do valor correspondente à execução do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no Contrato e neste Termo de Referência;

VI – Quanto às decisões administrativas:

a) Emitir decisão sobre solicitações e reclamações relacionadas à execução contratual, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, admitida prorrogação motivada;

b) Responder pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro no prazo legal;

VII – Quanto às sanções e conformidade Legal:

a) Aplicar à Contratada as sanções administrativas cabíveis, conforme legislação vigente e disposições contratuais;

b) Exigir o cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais e comerciais por parte da Contratada;

VIII – Quanto à responsabilidade administrativa:

a) Verificar, previamente à emissão da ordem de serviço, a inexistência de pendências que possam comprometer o início da execução;

b) Não se responsabilizar por compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato;

9.2 DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADAS

Constituem obrigações da Contratada, sem prejuízo das demais disposições legais e contratuais:

a) Cumprir integralmente todas as obrigações constantes deste Termo de Referência, contrato e seus anexos, assumindo exclusivamente os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;

b) Executar os serviços nas condições, prazos e padrões de qualidade estabelecidos, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento contratual;

c) Atender às determinações regulares emitidas pelo gestor e fiscal do contrato ou autoridade superior, prestando todos os esclarecimentos solicitados;

d) Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, no prazo fixado pela fiscalização, os serviços nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções;





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

e) Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, nos termos do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990), bem como por quaisquer danos causados à Administração ou a terceiros, não sendo reduzida essa responsabilidade pela fiscalização do contrato;

f) Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos;

g) Comunicar ao Contratante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal, acidente ou fato relevante que impacte a execução dos serviços;

h) Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pelo Contratante ou por seus prepostos, garantindo-lhes acesso, a qualquer tempo, aos locais de execução e aos documentos relativos ao objeto;

i) Entregar à fiscalização do contrato, juntamente com os relatórios periódicos, todos os documentos comprobatórios de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária;

j) Manter durante toda a execução do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de credenciamento;

k) Responsabilizar-se integralmente pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais e demais obrigações legais decorrentes da execução do contrato, não transferindo à Administração qualquer ônus;

l) Alocar profissionais devidamente habilitados, capacitados e em número suficiente para a adequada execução dos serviços;

m) Promover a organização técnica e administrativa necessária à execução do objeto, fornecendo todos os materiais, equipamentos, ferramentas e insumos necessários;

n) Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, equipamentos e tudo o que for utilizado na execução do objeto;

o) Paralisar, por determinação do Contratante, qualquer atividade que não esteja sendo executada em conformidade com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens;

p) Conduzir os trabalhos com estrita observância à legislação aplicável, normas técnicas e determinações dos órgãos competentes, mantendo o local de execução em condições adequadas de segurança, higiene e organização;

q) Cumprir as normas de segurança do trabalho e demais regulamentos pertinentes, adotando todas as medidas necessárias à prevenção de acidentes;

r) Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência da execução do contrato;





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

- s) Não permitir a utilização de trabalho de menores em desacordo com a legislação vigente, especialmente em atividades noturnas, perigosas ou insalubres;
- t) Submeter previamente à aprovação do Contratante quaisquer alterações na metodologia de execução dos serviços;
- u) Emitir notas fiscais/faturas correspondentes aos serviços executados, conforme condições estabelecidas no contrato;
- v) Arcar com eventuais prejuízos decorrentes de paralisações ou irregularidades na execução, salvo quando decorrentes de fato imputável à Administração;
- w) Cumprir a Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD (Lei nº 13.709/2018), adotando medidas eficazes para proteção dos dados pessoais a que tiver acesso;
- x) Manter preposto formalmente designado durante toda a execução contratual para representá-la junto à Administração;

10 DA RESPONSABILIDADE DAS PARTES RELACIONADA À LGPD

10.1. As partes deverão observar a Lei Federal nº 13.709/2018 (LGPD) no tratamento de dados pessoais e dados pessoais sensíveis, utilizando-os exclusivamente para a execução do contrato, sendo vedada sua divulgação ou compartilhamento com terceiros, salvo por obrigação legal.

10.2. A Contratada deverá adotar medidas técnicas e administrativas para proteger os dados contra acessos não autorizados, perda, alteração ou tratamento inadequado.

10.3. É vedada a utilização dos dados para finalidade diversa da execução contratual.

10.4. A Contratada deverá comunicar ao Contratante, em até 24 (vinte e quatro) horas, qualquer incidente de segurança envolvendo dados pessoais.

10.5. A Contratada é responsável pelo cumprimento da LGPD por seus empregados e prepostos.

10.6. Ao término do contrato, os dados deverão ser eliminados ou devolvidos ao Contratante, conforme o caso, ressalvadas as hipóteses legais de guarda.

11 INFRAÇÕES, SANÇÕES E RESCISÃO – CREDENCIADAS

11.1. As credenciadas contratadas serão responsabilizadas administrativamente pelas infrações previstas no art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021.

11.2. Constituem infrações administrativas, no âmbito do credenciamento:

- a) Dar causa à inexecução parcial ou total da ordem de serviço;



- b) Recusar ou deixar de atender demanda regularmente distribuída, sem justificativa;
- c) Retardar injustificadamente o início ou a execução dos serviços;
- d) Apresentar documentação falsa ou prestar informações inverídicas;
- e) Não manter as condições de habilitação durante a vigência do credenciamento;
- f) Cometer falhas reiteradas na execução dos serviços;
- g) Praticar atos ilícitos ou que comprometam a regular execução do objeto;

11.3. Pelas infrações poderão ser aplicadas as seguintes sanções:

I- Advertência;

II – Multa;

III – Impedimento de licitar e contratar com o Município;

IV – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, nos termos da legislação vigente;

11.4. A sanção de advertência será aplicada nos casos de infrações de menor gravidade, especialmente na inexecução parcial, quando não houver prejuízo relevante à Administração.

11.5. DA MULTA

11.5.1. A sanção de multa será aplicada após regular processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, nos casos de atraso, recusa, inexecução ou execução inadequada das obrigações assumidas.

11.5.2. Poderão ser aplicadas as seguintes multas:

I – multa moratória de 0,2% por dia de atraso, calculada sobre o valor da etapa, produto ou parcela executada fora do prazo, observado o valor mínimo de 0,5% e o limite máximo de 10% da respectiva base de cálculo;

II – multa compensatória de 10%, calculada sobre o valor da parcela, etapa ou produto afetado, no caso de inexecução parcial, entrega incompleta, execução inadequada ou não correção das irregularidades no prazo estabelecido pela fiscalização;

III – multa compensatória de 20%, calculada sobre o valor total do contrato correspondente ao lote atribuído, no caso de inexecução total, abandono dos serviços ou descumprimento que inviabilize a continuidade da execução;

IV – multa de 5%, calculada sobre o valor estimado do lote, no caso de recusa injustificada da credenciada em assinar o contrato, receber a ordem de serviço ou iniciar a execução após a convocação e a formalização da contratação;

V – multa de 2%, calculada sobre o valor total do contrato, no caso de descumprimento de obrigação contratual para a qual não tenha sido estabelecida penalidade específica.



11.5.3. A multa moratória poderá ser aplicada até o limite de 30 dias de atraso. Ultrapassado esse prazo, a Administração poderá considerar caracterizada a inexecução parcial ou total, conforme a gravidade e os impactos do atraso, aplicando-se a respectiva multa compensatória.

11.5.4. A aplicação da multa compensatória substituirá a multa moratória em relação ao mesmo fato, vedada a duplicidade de penalização, sem prejuízo da apuração de outras infrações autônomas.

11.5.5. O valor acumulado das multas aplicadas não poderá ultrapassar 30% do valor total do contrato correspondente ao lote atribuído, observados os limites estabelecidos pela Lei Federal nº 14.133/2021.

11.5.6. As multas poderão ser aplicadas cumulativamente com as demais sanções administrativas cabíveis, quando decorrentes de infrações distintas, observados os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

11.5.7. Os valores das multas poderão ser descontados dos pagamentos devidos à Contratada, da garantia contratual, quando houver, ou cobrados administrativa ou judicialmente.

11.5.8. A aplicação das multas não afasta a responsabilidade da Contratada pela correção dos serviços, pela conclusão das obrigações assumidas e pela reparação integral dos prejuízos causados à Administração ou a terceiros.

11.6. O impedimento de licitar e contratar poderá ser aplicado quando houver:

- a) Inexecução total ou parcial que cause prejuízo relevante;
- b) Recusa injustificada em atender demandas;
- c) Descumprimento reiterado das obrigações assumidas;

11.7. A declaração de inidoneidade será aplicada nos casos mais graves, tais como:

- a) Fraude na execução ou na contratação;
- b) Apresentação de documentação falsa;
- c) Prática de atos ilícitos com prejuízo à Administração;

11.8. As sanções poderão ser aplicadas cumulativamente, especialmente a multa com as demais penalidades.

11.9. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) A gravidade da infração;
- b) Os danos causados à Administração;
- c) As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) O histórico da credenciada;



11.10. A aplicação das sanções não exclui a obrigação de reparação integral dos danos causados.

11.11. Poderá ocorrer o descredenciamento da empresa, garantido o contraditório e a ampla defesa, nos casos de:

- a) Descumprimento reiterado das obrigações;
- b) Perda das condições de habilitação;
- c) Aplicação de penalidade que inviabilize a continuidade da contratação;

11.12. O processo administrativo para aplicação de sanções observará o devido processo legal, assegurado o prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis para apresentação de defesa.

12. DO PRAZO, FORMA DE EXECUÇÃO E CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PAGAMENTO

12.1. A Contratada deverá apresentar, em até 10 (dez) dias úteis após a assinatura do contrato, o cronograma físico-financeiro detalhado dos serviços, conforme item 13, bem como indicar profissional de nível superior como coordenador técnico responsável, nos termos do item 14.6.1.1.

12.2. O início das atividades deverá ocorrer em até 10 (dez) dias úteis após a assinatura do contrato.

12.3. O prazo de execução dos serviços variará entre 4 (quatro) e 18 (dezoito) meses, conforme as características, complexidade, dimensão territorial e número de unidades de cada núcleo urbano informal.

12.4. A execução será acompanhada e avaliada conforme os critérios definidos neste Termo de Referência, sendo obrigatória a compatibilidade entre as etapas executadas e o cronograma aprovado.

12.5. Cada etapa será considerada concluída somente após:

- a) a execução integral dos serviços previstos;
- b) a entrega dos produtos correspondentes;
- c) a emissão de parecer técnico circunstanciado pela fiscalização do contrato.

12.6. A medição dos serviços relativos às Etapas 1 a 5 e à Etapa 7 será realizada por etapa concluída em cada núcleo urbano informal, mediante a execução integral das atividades previstas, a entrega dos respectivos produtos e a aprovação formal pela fiscalização do contrato, conforme o cronograma físico-financeiro.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

12.6.1. Excepcionalmente, a medição da Etapa 6 será realizada por unidade imobiliária efetivamente regularizada e comprovada em cada período de medição.

12.6.2. Para fins de pagamento da Etapa 6, considera-se efetivamente regularizada somente a unidade que possua matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis competente, com o respectivo beneficiário definido e identificado como titular do direito real.

12.6.3. O protocolo da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, o registro da área maior, a abertura de matrícula sem beneficiário definido ou a mera tramitação do procedimento registral não caracterizam a conclusão da unidade e não autorizam o pagamento da Etapa 6.

12.6.4. O valor da medição da Etapa 6 corresponderá à quantidade de unidades imobiliárias efetivamente regularizadas no período, multiplicada pelo valor unitário previsto para essa etapa, condicionada à conferência e ao aceite formal da fiscalização.

12.7. O pagamento será efetuado de forma parcelada, vinculado às etapas efetivamente executadas e aprovadas.

12.7.1. Para fins de pagamento, as Etapas 1 a 5 e a Etapa 7 serão apuradas por núcleo urbano informal, após a entrega, conferência e aprovação dos respectivos produtos pela fiscalização. Excepcionalmente, a Etapa 6 será apurada pela quantidade de unidades imobiliárias efetivamente regularizadas, conforme os critérios estabelecidos no item 12.6.

12.8. A liquidação da despesa ocorrerá no prazo de até 10 (dez) dias corridos, contados do recebimento definitivo dos serviços.

12.9. O pagamento será realizado no prazo de até 30 (trinta) dias corridos após a liquidação, mediante crédito em conta bancária indicada pela Contratada.

12.9.1. Os pagamentos serão realizados preferencialmente mediante transferência eletrônica via PIX, observada a titularidade da chave vinculada à CONTRATADA, ou, alternativamente, mediante crédito em conta bancária de sua titularidade, devendo a Nota Fiscal conter obrigatoriamente os respectivos dados bancários.

12.10. Constatadas inconsistências ou irregularidades nos documentos de cobrança, estes serão devolvidos para correção, reiniciando-se a contagem do prazo após sua reapresentação.

12.11. Será observada a ordem cronológica de pagamentos, nos termos do art. 141 da Lei Federal nº 14.133/2021.

12.12. Em caso de atraso no pagamento por culpa da Administração, os valores devidos serão atualizados monetariamente pelo IPCA.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

ANEXO I – CÓPIA CONFORME ORIGINAL

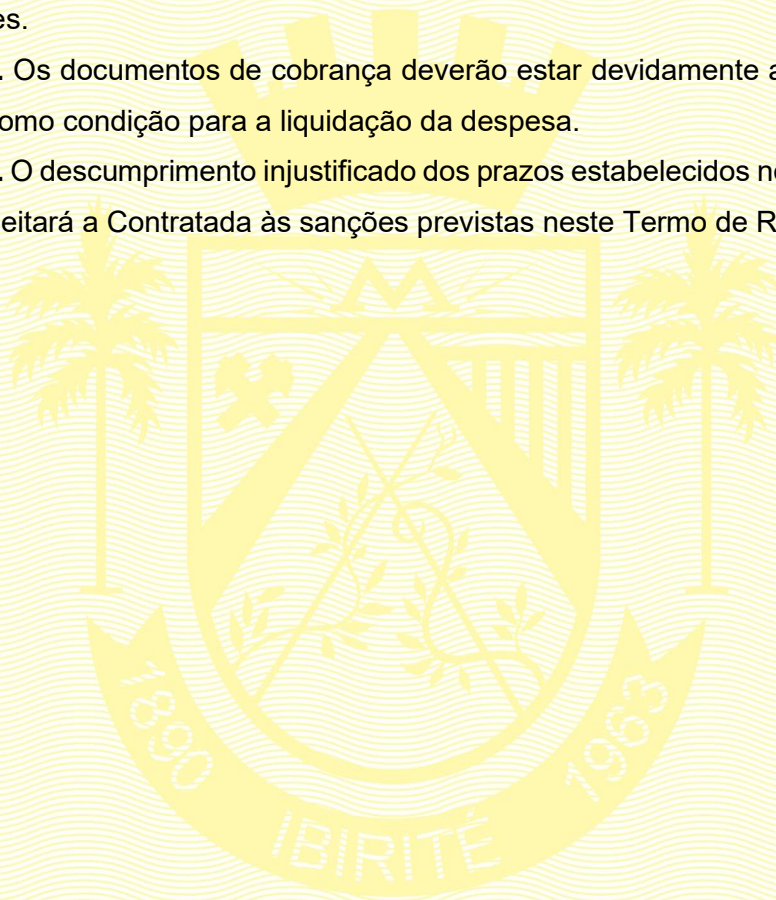
12.13. Serão efetuadas as retenções tributárias previstas na legislação vigente, ressalvado o tratamento diferenciado às empresas optantes pelo Simples Nacional, mediante comprovação.

12.14. Poderá haver retenção ou glosa proporcional do pagamento, sem prejuízo da aplicação de sanções, nos seguintes casos:

- a) não atingimento dos resultados pactuados;
- b) execução parcial ou com qualidade inferior ao exigido;
- c) utilização de recursos humanos ou materiais em desconformidade com as especificações.

12.15. Os documentos de cobrança deverão estar devidamente atestados pelo fiscal do contrato como condição para a liquidação da despesa.

12.16. O descumprimento injustificado dos prazos estabelecidos no cronograma físico-financeiro sujeitará a Contratada às sanções previstas neste Termo de Referência.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

13. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

Item	Descrição	Unidade	1º mês	2º mês	3º mês	4º mês	5º mês	6º mês	7º mês	8º mês	9º mês	10º mês	11º mês	12º mês	13º mês	14º mês	15º mês	16º mês	17º mês	18º mês	Execução	Pagamento (%)	Valor unitário(R\$)
1	ETAPA 1 - PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS																					9%	R\$ 130,49
1.1	Instauração da Reurb	Núcleo /lote	100 %																		100 %		
1.2	Pesquisa fundiária	Núcleo /lote	50%	50%																	100 %		
1.3	Notificação de titulares de domínio, confinantes e terceiros	Núcleo /lote		100 %																	100 %		
2	ETAPA 2 - MOBILIZAÇÃO SOCIAL																					10%	R\$ 144,98
2.1	Mobilização social	Núcleo /lote	5.00 %	5.00 %	5.00 %	5.00 %	5.00 %	5.00 %	5.00 %	5.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %	100 %		
2.2	Plantões sociojuridicos	Núcleo /lote	5.00 %	5.00 %	5.00 %	5.00 %	5.00 %	5.00 %	5.00 %	5.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %	100 %		
3	ETAPA 3 - LEVANTAMENTO DE DADOS																					21%	R\$ 304,46



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

3.1	Levantament o topográfico planialtimétric o cadastral georreferenci ado	Núcleo /lote	50%	50%																	100 %		
3.2	Levantament o do cadastro físico e selagem	Núcleo /lote		20%	20%	20%	20%	20%													100 %		
3.3	Cadastro socioeconômi co	Núcleo /lote			10%	10%	10%	10%	20%	20%	20%										100 %		
3.4	Levantament o urbanístico ambiental	Núcleo /lote			15%	15%	15%	15%	15%	15%	10%										100 %		
4	ETAPA 4 - PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA																				21%	R\$ 304,46	
4.1	Estudo preliminar das desconformid ades	Núcleo /lote				100 %															100 %		
4.2	projeto urbanístico	Núcleo /lote					30%	30%	30%	10%											100 %		
4.3	Projeto funditário	Núcleo /lote							10%	30%	30%	30%									100 %		



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

4.4	Memorial descritivo	Núcleo /lote											50%	50%								100 %		
5	ETAPA 5 - EMISSÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA																					9%	R\$ 130,49	
5.1	Base de dados cadastrais e revisões individuais	Núcleo /lote												50%	50%							100 %		
5.2	Saneamento processo administrativo	Núcleo /lote											25%	25%	25%	25%						100 %		
5.3	Finalização do processo pronunciamento da autoridade	Núcleo /lote													50%	50%						100 %		
5.4	Elaboração, formalização e aprovação da CRF	Núcleo /lote														50%	50%					100 %		
6	ETAPA 6 -REGISTRO CRF, MATRICULA DA ÁREA E TITULAÇÃO																					25%	R\$ 362,46	



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

6.1	Registro da CRF, matrícula da área e titulação	unidade e imobiliária efetivamente regularizada;																Conforme unidades efetivamente regularizadas	Conforme unidades efetivamente regularizadas	100 %		
7	ETAPA 7 - EVENTO DE ENTREGA DA TITULAÇÃO DOS BENEFICIÁRIOS																				5%	R\$ 72,49
7.1	Evento de entrega da titulação dos beneficiários	unidade e/lote																50%	50%	100 %		
TOTAL																					100 %	R\$ 1.449,83

Nota da Etapa 6: Os percentuais mensais indicam apenas a previsão de execução. O pagamento correspondente à Etapa 6 será calculado conforme a quantidade de unidades efetivamente regularizadas e comprovadas em cada medição. Considera-se efetivamente regularizada somente a unidade com matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis competente e com o respectivo beneficiário identificado como titular do direito real. O protocolo da CRF, a matrícula da área maior ou a mera tramitação do procedimento registral não autorizam o pagamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

14. FORMA E CRITÉRIOS DE CREDENCIAMENTO

14.1. O prestador será selecionado por meio de CREDENCIAMENTO, sob a forma eletrônica.

14.2. O processo possui natureza de credenciamento, hipótese de contratação paralela e não excludente prevista no art. 79, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

14.3. Os interessados serão credenciados conforme a ordem cronológica de protocolo do requerimento junto ao Município de Ibirité/MG, desde que atendidas as condições de participação e habilitação estabelecidas.

14.4. A cada nova solicitação de credenciamento deferida, o interessado será incluído na última posição da lista de credenciados, observada a data do protocolo e o atendimento integral dos requisitos exigidos.

14.5. Os interessados deverão apresentar Requerimento de Credenciamento, acompanhado da documentação necessária à comprovação da habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação econômico-financeira e qualificação técnica compatível com o objeto, conforme exigências estabelecidas neste Termo de Referência listas abaixo:

14.5.1. Habilitação Jurídica

- a) Registro comercial, no caso de empresário individual;
- b) Inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, no caso de sociedade simples, acompanhada de prova da atual administração;
- c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, com suas alterações, ou consolidação respectiva, no caso de sociedades empresariais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- d) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

14.5.2. Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista

- a) Prova de regularidade perante a Fazenda Estadual do domicílio do credenciado;
- b) Prova de regularidade perante a Fazenda Municipal do domicílio do credenciado;
- c) Prova de regularidade perante a Fazenda Federal e a Seguridade Social, mediante apresentação de Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

d) Prova de regularidade relativa ao FGTS, mediante apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;

e) Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

14.6. Também deverão ser apresentados pelos interessados os documentos relativos à **QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**, conforme disposto a seguir:

14.6.1 Equipe técnica mínima

A credenciada deverá dimensionar sua equipe em quantitativo compatível com o objeto e o cronograma de execução, devendo comprovar a disponibilidade de equipe técnica qualificada para a execução dos serviços.

14.6.1.1. Para atendimento às exigências estabelecidas neste Termo de Referência, é obrigatória a apresentação de comprovantes de formação acadêmica, registro nos respectivos conselhos profissionais e experiência dos integrantes da equipe técnica mínima, observados os requisitos estabelecidos.

01 (um) profissional de nível superior, Arquiteto e Urbanista, devidamente inscrito na entidade profissional competente.
01 (um) profissional de nível superior, Engenheiro(a) civil, devidamente inscrito na entidade profissional competente.
01 (um) profissional de nível superior, Assistente Social devidamente inscrito na entidade profissional competente.
01 Advogado com experiência em Direito Administrativo e Contratos Públicos, regularmente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, comprovada por Currículo, Atestados ou Declaração ou Certidão emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado.

EQUIPE TÉCNICA MÍNIMA – QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

FUNÇÃO	FORMAÇÃO MÍNIMA EXIGIDA	QUALIFICAÇÃO TÉCNICA
Coordenador Geral	Profissional de nível superior em Arquitetura e Urbanismo ou Engenharia, com registro ativo no respectivo conselho de classe.	Atestado de capacidade técnica emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando aptidão para coordenação, supervisão ou gerenciamento de serviços técnicos de regularização fundiária. O atestado deverá





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

		demonstrar a execução de serviços compatíveis com a complexidade e dimensão do objeto, preferencialmente relacionados à Regularização Fundiária Urbana – REURB.
Coordenador de Projetos	Profissional de nível superior em Engenharia Civil ou outro profissional com atribuições compatíveis, devidamente registrado no respectivo conselho de classe.	Atestado de capacidade técnica emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando experiência na coordenação ou execução de projetos técnicos relacionados à regularização fundiária, parcelamento do solo, georreferenciamento ou atividades correlatas, compatíveis com o objeto da contratação.
Supervisor Jurídico	Profissional de nível superior em Direito, com inscrição ativa na Ordem dos Advogados do Brasil – OAB.	Atestado de capacidade técnica ou documentação comprobatória de experiência em atividades jurídicas relacionadas à regularização fundiária, direito urbanístico, registral ou imobiliário. Para atividades auxiliares (cartoriais ou pesquisa imobiliária), admite-se experiência comprovada mediante declaração ou atestado emitido por Cartório de Registro de Imóveis, não substituindo, contudo, as atribuições privativas de advogado, nos termos da Lei nº 8.906/1994.
Supervisor Social	Profissional de nível superior em Serviço Social, Psicologia, Pedagogia ou Ciências Sociais, com registro no respectivo conselho de classe quando aplicável.	Atestado de capacidade técnica emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando experiência na execução de atividades sociais em regularização fundiária, incluindo cadastro socioeconômico, mobilização comunitária e acompanhamento de famílias em áreas objeto de REURB ou projetos habitacionais.

14.6.1.2. O profissional indicado como **Coordenador** deverá ter sua **disponibilidade**





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

comprovada para a execução do objeto, sendo admitidas as seguintes formas de comprovação de vínculo:

I – na hipótese de sócio, mediante apresentação de cópia do contrato social ou documento equivalente;

II – no caso de empregado, mediante apresentação de ficha ou livro de registro de empregados, carteira de trabalho ou contrato de trabalho;

III – nos demais casos, mediante apresentação de contrato de prestação de serviços regido pela legislação civil;

IV – será admitida, ainda, **declaração de contratação futura**, desde que acompanhada de anuência expressa do respectivo profissional.

Parágrafo único. Quando o profissional indicado não integrar o quadro permanente da empresa, deverá ser apresentada **declaração de disponibilidade** para compor a equipe responsável pela execução dos serviços, assinada pelo representante legal da empresa e pelo próprio profissional

14.6.1.3. Para cada profissional deverá ser apresentado, no mínimo, currículo resumido, acompanhado de declaração firmada pelo próprio profissional, manifestando sua concordância em integrar a equipe durante todo o período de execução dos serviços, devendo os atestados correspondentes ser apresentados em anexo.

14.6.1.4. Os atestados deverão conter, no mínimo:

I – nome empresarial, CNPJ, endereço e contato da instituição emitente;

II – local e data de emissão;

III – nome, cargo, contato e assinatura do responsável pelas informações;

IV – descrição do objeto executado, período de execução e quantitativo dos serviços realizados.

14.6.1.5. Os atestados de capacidade técnica poderão ser apresentados em nome da matriz ou da filial.

14.6.2. Capacitação Técnico-Operacional

14.6.2.1. Para fins de comprovação da capacidade técnico-operacional, a empresa interessada deverá apresentar um ou mais atestados de capacidade técnica, emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprovem a execução concluída de serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB em, no mínimo, 1.085 unidades imobiliárias.

14.6.2.1.1. O quantitativo mínimo exigido corresponde a 50% do menor lote previsto no credenciamento, qual seja, o Lote 3, composto por 2.169 unidades imobiliárias,





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

considerando-se o arredondamento de 1.084,5 para o número inteiro imediatamente superior.

14.6.2.1.2. Será admitido o somatório de atestados de capacidade técnica para o alcance do quantitativo mínimo exigido, desde que os serviços comprovados sejam compatíveis com o objeto do credenciamento e tenham sido devidamente concluídos.

14.6.2.2. Os atestados deverão conter, no mínimo: razão social, endereço, CNPJ, contato telefônico e assinatura do representante legal da entidade contratante.

14.6.2.3. Atestação de capacidade técnica profissional

14.6.2.4. Certificado de registro da empresa no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU e/ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, conforme a área de atuação, acompanhado de certidão de regularidade.

14.6.2.5. deverá ser apresentada Certidão de Acervo Operacional – CAO ou documento equivalente, quando emitido pelo respectivo conselho profissional.

14.6.2.6. Quando a execução dos serviços envolver aerolevantamento, deverá ser apresentada comprovação de inscrição no Ministério da Defesa, na categoria pertinente, nos termos da legislação aplicável.

14.6.2.7. Comprovação de disponibilidade de sistema informatizado (próprio ou contratado) para execução, gestão, monitoramento e acompanhamento dos serviços de regularização fundiária, com acesso disponibilizado ao Município.

14.6.2.8. Certidão de registro dos responsáveis técnicos junto aos respectivos conselhos profissionais.

14.6.2.9. A empresa deverá comprovar que dispõe de equipe técnica com formação e experiência compatíveis com as funções previstas, devendo apresentar toda a documentação exigida, incluindo declarações de disponibilidade dos profissionais indicados.

14.6.3. Capacitação Técnico-Profissional

14.6.3.1. Apresentação de certidão ou atestado emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando a participação do responsável técnico em, no mínimo, 1 (um) projeto de regularização fundiária urbana aprovado ou em execução.

14.6.3.2. O documento poderá ser substituído por comprovação de atuação em atividades correlatas, ainda que em escopo distinto, abrangendo áreas como engenharia, arquitetura, agrimensura, topografia, direito urbanístico ou assistência social.

14.6.3.3. Os profissionais indicados deverão participar efetivamente da execução dos serviços, sendo admitida sua substituição apenas por profissionais de experiência equivalente ou superior, mediante aprovação da Administração.

14.6.3.4. A interessada deverá apresentar declaração de que, em caso de contratação,





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

disporá de:

- I – todos os equipamentos necessários à execução dos serviços;
- II – profissionais com as formações exigidas neste Termo de Referência;
- III – equipe técnica em quantidade compatível com a demanda.

15.DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão na seguinte dotação:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Órgão: Município de Ibirité – Secretaria Municipal de Planejamento

Unidade Orçamentária: 14.002.001 – Secretaria Municipal de Planejamento;

Programa/Ação: 004- Desenvolvimento Econômico;

Função : 15 – Urbanismo;

Subfunção: 451-Infraestrutura Urbana;

Projeto/Atividade: 2272 – Regularização Fundiária;

Fonte de Recursos: 1500- Recursos não vinculados de impostos.

Fonte de Recursos: 1754- Recursos de operações de crédito.

Ficha: 31

16. FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

16.1. A presente contratação será formalizada por meio da emissão de contrato de escopo.

17. DOS PRAZOS DE VIGÊNCIA E EXECUÇÃO

17.1. Vigência do edital de credenciamento

17.1.1. O edital de credenciamento terá vigência de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de sua publicação, permanecendo aberto durante todo esse período para o ingresso de novos interessados que atendam aos requisitos estabelecidos.

17.1.2. A vigência do edital poderá ser prorrogada, mediante decisão fundamentada da autoridade competente, demonstração do interesse público,





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

disponibilidade orçamentária e financeira e atualização das condições e dos preços, quando necessária.

17.1.3. O encerramento da vigência do edital de credenciamento não prejudicará os contratos anteriormente celebrados, que permanecerão vigentes até a conclusão de seus respectivos objetos e o cumprimento das obrigações assumidas.

17.2. Vigência dos contratos

17.2.1. Cada contrato celebrado em decorrência do credenciamento terá vigência de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de sua assinatura, observada a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP como condição de eficácia.

17.2.2. O prazo de vigência contratual compreenderá:

- I – a mobilização e o planejamento inicial dos serviços;
- II – a execução das etapas previstas no cronograma físico-financeiro;
- III – a análise e aprovação dos produtos pela fiscalização;
- IV – a realização de correções, complementações e atendimento às exigências técnicas, administrativas e registrais;
- V – o recebimento provisório e definitivo do objeto; e
- VI – as providências administrativas necessárias ao encerramento do contrato.

17.3. Prazo de execução

17.3.1. O prazo de execução dos serviços será de até 18 (dezoito) meses, contado da emissão da Ordem de Serviço, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado para cada lote.

17.3.2. A Ordem de Serviço deverá ser emitida após a assinatura do contrato e o cumprimento das condições necessárias ao início da execução.

17.3.3. A Contratada deverá iniciar as atividades no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da Ordem de Serviço.

17.3.4. O término do prazo de execução não afasta a obrigação da Contratada de corrigir, complementar ou adequar os produtos entregues, atender às exigências da fiscalização e cumprir as obrigações necessárias ao recebimento definitivo do objeto, desde que tais providências estejam abrangidas pelo prazo de vigência contratual.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

17.4. Prorrogação do contrato por escopo

17.4.1. Por se tratar de contratação com escopo predefinido, caso o objeto não seja concluído dentro do prazo de vigência estabelecido, será observado o disposto no art. 111 da Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo da apuração das causas do atraso e da adoção das providências administrativas cabíveis.

17.4.2. A Administração deverá registrar formalmente no processo as razões da não conclusão do objeto, a situação da execução, o cronograma atualizado e a necessidade de manutenção do contrato.

17.4.3. Quando a não conclusão decorrer de fato não imputável à Contratada, deverão ser ajustados os prazos e o cronograma mediante o instrumento administrativo adequado.

17.4.4. Quando a não conclusão decorrer de culpa da Contratada, esta será constituída em mora, ficando sujeita às sanções previstas neste Termo de Referência, no edital e no contrato, podendo a Administração optar pela extinção contratual e adotar as medidas necessárias à continuidade da execução.

17.4.5. A prorrogação ou extensão da vigência não constitui direito subjetivo da Contratada e deverá observar a manutenção das condições de habilitação, a disponibilidade orçamentária e financeira e o interesse público.

18. ÍNDICE DE REAJUSTE

O valor será reajustado conforme definido no Edital do Chamamento Público de Credenciamento.

19. PRAZO DE PUBLICAÇÃO DO EDITAL

O edital de credenciamento deverá permanecer aberto de forma contínua, durante o prazo de 24 meses a partir da sua publicação, permitindo o ingresso de interessados que atendam às exigências e comprovem capacidade técnica para execução dos serviços.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

20. VALOR DA CONTRATAÇÃO

20.1. O valor unitário estimado para a execução dos serviços é de R\$ 1.449,83 (mil e quatrocentos e quarenta e nove reais e oitenta e três centavos) por unidade imobiliária, conforme metodologia de formação de preços apresentada neste Termo de Referência.

20.2. Considerando o quantitativo global estimado de 11.146 unidades imobiliárias, o valor global estimado da contratação corresponde a R\$ 16.159.841,96 (dezesesseis milhões e cento e cinquenta e nove mil e oitocentos e quarenta e um reais e noventa e seis centavos), distribuído da seguinte forma:

Lote	Descrição	Quantidade estimada	Valor unitário	Valor total estimado
Lote 1	Serviços técnicos especializados de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, compreendendo levantamento georreferenciado, cadastro técnico e socioeconômico, diagnóstico urbanístico e ambiental, análise jurídica e dominial, elaboração de projeto de regularização, emissão de CRF e suporte ao registro imobiliário	2.783 unidades	R\$ 1.449,8333	R\$ 4.034.886,07
Lote 2	Serviços técnicos especializados de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, compreendendo levantamento georreferenciado, cadastro técnico e socioeconômico, diagnóstico urbanístico e ambiental, análise jurídica e dominial, elaboração de projeto de regularização, emissão de CRF e suporte ao registro imobiliário	3.195 unidades	R\$ 1.449,8333	R\$ 4.632.217,39





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

Lote 3	Serviços técnicos especializados de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, compreendendo levantamento georreferenciado, cadastro técnico e socioeconômico, diagnóstico urbanístico e ambiental, análise jurídica e dominial, elaboração de projeto de regularização, emissão de CRF e suporte ao registro imobiliário	2.169 unidades	R\$ 1.449,8333	R\$ 3.144.688,43
Lote 4	Serviços técnicos especializados de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, compreendendo levantamento georreferenciado, cadastro técnico e socioeconômico, diagnóstico urbanístico e ambiental, análise jurídica e dominial, elaboração de projeto de regularização, emissão de CRF e suporte ao registro imobiliário	2.999 unidades	R\$ 1.449,8333	R\$ 4.348.050,07
Total		11.146 unidades		R\$ 16.159.841,96

20.3. Os quantitativos indicados possuem caráter estimativo e não geram direito à contratação ou ao pagamento integral dos valores previstos. O pagamento será realizado conforme os serviços efetivamente executados, medidos e aprovados pela fiscalização, observados os critérios estabelecidos neste Termo de Referência.

20.4. Para as Etapas 1 a 5 e para a Etapa 7, os pagamentos observarão a conclusão e aprovação dos produtos correspondentes a cada núcleo urbano informal. Excepcionalmente, a Etapa 6 será paga conforme a quantidade de unidades imobiliárias efetivamente regularizadas, nos termos do item 12.6.

20.5. O valor atribuído a cada lote corresponde ao limite estimado da contratação, podendo sofrer adequações decorrentes da atualização dos levantamentos, da identificação de unidades elegíveis e da efetiva execução dos serviços, vedado o pagamento por unidades não comprovadas ou por produtos não aprovados.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

21. CONSÓRCIOS

21.1. É permitida a participação de sociedades organizadas sob a forma de Consórcio, observadas as orientações dispostas nos subitens a seguir:

21.1.1. Será permitida a participação de sociedades organizadas sob a forma de consórcio, observadas as disposições deste Edital, do Termo de Referência e do art. 15 da Lei Federal nº 14.133/2021.

21.1.2. O consórcio deverá indicar uma sociedade brasileira como líder, à qual caberá sua representação perante a Administração durante o procedimento de credenciamento e a execução contratual.

21.1.2.1. Caberá à sociedade líder emitir declarações, apresentar propostas e documentos de habilitação, manifestar intenção de recorrer, apresentar razões e contrarrazões recursais, responder administrativa e judicialmente e receber notificações, intimações e citações, entre outros atos relacionados ao procedimento de credenciamento e à execução contratual.

21.1.2.2. A apresentação dos documentos pela sociedade líder não afasta a obrigação de cada consorciada comprovar individualmente o atendimento aos requisitos de habilitação exigidos neste Edital.

21.1.3. As declarações constantes dos anexos deste Edital deverão ser assinadas por todas as sociedades integrantes do consórcio, ressalvadas aquelas que, por sua natureza, sejam emitidas exclusivamente pela sociedade líder.

21.1.4. A proposta do consórcio deverá ser assinada pelo representante legal ou procurador da sociedade líder e conter, no mínimo, as seguintes informações relativas a todas as consorciadas:

- a) nome empresarial;
- b) endereço completo;
- c) número de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ;
- d) número de telefone; e
- e) endereço eletrônico.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

21.1.5. Deverá ser apresentado, juntamente com os documentos de habilitação, instrumento público ou particular de compromisso de constituição de consórcio, subscrito por todas as consorciadas, contendo, no mínimo:

- a) a denominação, a composição e o objeto do consórcio;
- b) a indicação da sociedade líder, à qual deverão ser conferidos poderes para representar o consórcio administrativa e judicialmente durante o procedimento de credenciamento e a execução contratual;
- c) a participação de cada consorciada na execução dos serviços e seu percentual de participação no valor global da proposta;
- d) o prazo de vigência do compromisso de constituição do consórcio, o qual deverá abranger todo o procedimento de credenciamento;
- e) o prazo de duração do consórcio, que não poderá ser inferior ao prazo de vigência contratual, acrescido de 6 (seis) meses;
- f) os compromissos, as obrigações e as atribuições de cada consorciada na execução do objeto;
- g) a responsabilidade solidária das consorciadas pelos atos praticados em consórcio, tanto no procedimento de credenciamento quanto na execução contratual;
- h) o compromisso de constituição e registro do consórcio antes da celebração do contrato; e
- i) as regras de administração e representação do consórcio.

21.1.6. Todos os documentos de habilitação previstos no Edital deverão ser apresentados individualmente por cada consorciada, por intermédio da sociedade líder, sob pena de inabilitação do consórcio.

21.1.6.1. Para fins de habilitação técnica, será admitido o somatório dos quantitativos e das experiências técnicas das consorciadas, observadas as exigências estabelecidas neste Edital e no Termo de Referência.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

21.1.6.2. Na habilitação técnico-profissional, quando exigida, será admitido o somatório dos quantitativos de cada consorciada relativos aos profissionais indicados, nos termos do § 6º do art. 15 da Lei Federal nº 14.133/2021.

21.1.6.3. Para fins de habilitação econômico-financeira, será admitido o somatório dos valores correspondentes a cada consorciada, na proporção de sua respectiva participação no consórcio.

21.1.7. Para fins de habilitação econômico-financeira, será exigido do consórcio acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o valor exigido de participante individual.

21.1.7.1. O acréscimo previsto no item 5.6.7 não será aplicável aos consórcios formados integralmente por microempresas e empresas de pequeno porte, conforme o § 2º do art. 15 da Lei Federal nº 14.133/2021.

21.1.7.2. A aplicação de outros benefícios previstos na Lei Complementar Federal nº 123/2006 observará os requisitos e as condições estabelecidos na legislação aplicável.

21.1.8. A sociedade integrante de consórcio ficará impedida de participar deste mesmo procedimento de credenciamento isoladamente ou como integrante de outro consórcio.

21.1.9. As sociedades consorciadas responderão solidariamente pelos atos praticados em consórcio, tanto no procedimento de credenciamento quanto durante a execução contratual.

21.1.10. Caso o consórcio seja convocado para a contratação, deverá promover, antes da celebração do contrato, sua constituição e seu registro, conforme o compromisso apresentado na fase de habilitação, bem como providenciar sua inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ.

21.1.11. A substituição de sociedade consorciada dependerá de autorização expressa da Administração e ficará condicionada à comprovação de que a nova sociedade possui qualificação técnica e capacidade econômico-financeira, no mínimo, equivalentes às da sociedade substituída, consideradas para fins de habilitação do consórcio no procedimento de credenciamento que originou o contrato.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIRITÉ

22. SUBCONTRATAÇÃO

22.1. É permitida a subcontratação, observadas as orientações dispostas nos subitens a seguir:

22.1.1. Será admitida a subcontratação parcial de parcelas acessórias e instrumentais do objeto, limitada a até 30% (trinta por cento) do valor contratual, sendo vedada a subcontratação do escopo principal, bem como dos atos de coordenação técnica e de responsabilidade profissional.

22.1.2. A subcontratação dependerá de autorização prévia e expressa da CONTRATANTE, mediante demonstração de vantajosidade, manutenção das condições de habilitação e inexistência de impedimentos legais, nos termos do art. 121, §2º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

22.1.3. A CONTRATADA permanecerá integralmente responsável perante a Administração pela execução do objeto, inclusive quanto aos atos praticados pelos subcontratados.

22.1.4. É vedada a subcontratação em cadeia, bem como a subcontratação de empresa declarada inidônea ou impedida de contratar com o Poder Público.

22.1.5. O descumprimento desta cláusula constitui infração contratual, sujeitando a CONTRATADA às sanções previstas neste contrato e na Lei Federal nº 14.133/2021.

22.2. Na subcontratação deverão ser observadas as orientações dispostas no Termo de Referência.

22.2.1. Sempre que técnica e operacionalmente viável, poderá ser priorizada a subcontratação de microempresas e empresas de pequeno porte, observadas as disposições da Lei Complementar nº 123/2006.

22.3. Demais condições referentes à subcontratação encontram-se disponíveis, quando couber, na Minuta de Contrato.

Ibirité, 19 de julho de 2026.

Andrea de Jesus Magalhães
Departamento de Regularização Fundiária

