



Prefeitura do Município de Bertiooga
Estado de São Paulo
Estância Balnearia

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DE GESTÃO TRIBUTÁRIA

Processo nº 2.117 / 2025

fls. _____

TERMO DE REFERÊNCIA
CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO DO OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO
ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (ONR)

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei n. 14.133/2021).

1.1. Contratação do **Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR** visando ao recebimento de dados relativos às mudanças de titularidade de imóveis informados pelos Cartórios de Registro de Imóveis e pelos Tabelionatos de Notas, conforme o Provimento nº 174, de 02/07/2024 e Resolução Nº 547 de 22/02/2024, ambos da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), objetivando a constante e necessária atualização do cadastro imobiliário municipal.

1.2. A tabela abaixo representa quantidade de consultas realizadas junto ao RI Digital entre os meses de março/2024 e fevereiro/2025, com isso é possível mensurar o custo do serviço pelo período de vigência do presente termo:

PERÍODO	MATRÍCULA ONLINE	PESQUISA PRÉVIA	CERTIDÃO
	QTdade	QTdade	QTdade
mar/24	124	11	6
abr/24	2	1	0
mai/24	157	61	1
jun/24	223	37	6
jul/24	107	24	2
ago/24	389	64	4
set/24	213	30	5
out/24	214	11	29
nov/24	237	12	17
dez/24	129	12	3
jan/25	249	1	19
fev/25	213	16	3
TOTAL	2257	280	95
CUSTO ATUAL	R\$ 22,13	R\$ 7,34	R\$ 73,72
EMPENHO	R\$ 49.947,41	R\$ 2.055,20	R\$ 7.003,40
TOTAL	R\$ 59.006,01		



Prefeitura do Município de Bertiooga

Estado de São Paulo

Estância Balnearia

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DE GESTÃO TRIBUTÁRIA

Processo nº 2.117 / 2025

fls. _____

1.3. O prazo de vigência da contratação é de 12 meses, tendo como termo inicial a publicação da **AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DIRETA**.

1.4. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 59.006,01 (cinquenta e nove mil, seis reais e cinquenta e um centavo)**, conforme custo apontado na tabela acima.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, 'b' da Lei n. 14.133/2021).

2.1. A atualização do cadastro municipal desempenha um papel fundamental na melhoria da arrecadação de recursos para o município. Um cadastro atualizado e preciso permite que as autoridades municipais identifiquem de forma mais eficiente os contribuintes e as propriedades sujeitas a impostos e taxas. Além disso, a atualização do cadastro também permite a identificação de inconsistências e erros nos registros. Dessa forma, é possível corrigir informações incorretas e evitar cobranças indevidas ou problemas futuros. Isso aumenta a transparência e a confiança dos contribuintes no sistema tributário municipal. A arrecadação municipal é essencial para o funcionamento adequado dos serviços públicos locais, como educação, saúde, transporte e infraestrutura. Ao melhorar a arrecadação por meio da atualização do cadastro, o município pode obter recursos adicionais para investir nessas áreas, proporcionando benefícios diretos à população. Portanto, a atualização do cadastro municipal é de extrema importância para melhorar a arrecadação, reduzir a evasão fiscal, corrigir inconsistências, identificar usos indevidos de propriedades e garantir uma distribuição mais justa dos impostos. É uma medida fundamental para fortalecer as finanças municipais e fornecer serviços de qualidade para a comunidade.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO (art. 6º, XXIII, 'c').

3.1. A solução consiste em possibilitar consulta online a matrículas imobiliárias, pesquisas prévias e certidões de imóveis, cujo objetivo é possibilitar a constante e necessária atualização do cadastro imobiliário municipal.

3.2. O ONR será responsável por manter e gerenciar o sistema de registro eletrônico de imóveis, garantindo a segurança, integridade e confiabilidade das informações.

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



Prefeitura do Município de Bertiooga

Estado de São Paulo

Estância Balnearia

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DE GESTÃO TRIBUTÁRIA

Processo nº 2.117 / 2025

fls. _____

4.1. Plataforma Segura: O sistema deve ser seguro, com criptografia adequada e proteção contra acessos não autorizados.

4.2. Integração com Cartórios: O ONR deve possibilitar a integração com os cartórios de registro de imóveis, permitindo o acesso e atualização das informações de forma eficiente.

4.3. Disponibilidade: O sistema deve estar disponível 24 horas por dia, 7 dias por semana, com suporte técnico para eventuais problemas.

4.4. Subcontratação: Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

5. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL (arts. 6º, XXIII, "e" da Lei n. 14.133/2021).

5.1. O prazo de execução dos serviços será o mesmo descrito no **item 1.3** do presente termo de referência.

5.2. Os serviços serão prestados através do seguinte portal eletrônico:
<https://registradores.onr.org.br/Acesso.aspx>.

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

6.1. ROTINAS DE FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

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

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

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

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



Prefeitura do Município de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balnearia

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DE GESTÃO TRIBUTÁRIA

Processo nº 2.117 / 2025

fls. _____

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

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

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

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

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

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

6.2. DOS CRITÉRIOS DE AFERIÇÃO E MEDIÇÃO PARA FATURAMENTO

6.2.1. A avaliação da execução do objeto utilizará instrumentos de controle que permitam a mensuração de resultados e adequação do objeto prestado, empregados como mecanismos de monitoramento e mensuração da qualidade e pontualidade na prestação dos serviços e, consequentemente, como forma de adequar os valores devidos como pagamento aos índices de qualidade verificados.

6.3. DO RECEBIMENTO

6.3.1. Os serviços serão recebidos de forma automatizada, sempre que solicitado, através do portal RI DIGITAL/ONR.

6.3.2. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato (art. 140, §4º, da Lei 14.133/2021).



Prefeitura do Município de Bertioga
Estado de São Paulo
Estância Balnearia

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DE GESTÃO TRIBUTÁRIA

Processo nº 2.117 / 2025

fls. _____

6.4. GESTÃO DO CONTRATO

6.4.1. O gestor do contrato será o servidor **MANASSÉS LOPES DE SOUSA**, registro funcional nº. 5196, **CPF nº. 315.952.528-78**.

6.5. FISCAL DO CONTRATO

6.5.1. O fiscal do contrato será o servidor **RENATO MARTINS FERNANDES**, registro funcional nº. 406, **CPF nº. 162.384.978-07**.

7. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados na seguinte dotação orçamentária:

01.33.01: SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

04.123.0221.2.195: EXECUÇÃO DAS ATIVIDADES DA FAZENDA

3.3.90.39.00: OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

8. FORMA DE PAGAMENTO

8.1. O pagamento pelos serviços prestados será realizado mediante apresentação do boleto bancário, após ateste pelo gestor do contrato, cujo vencimento se dará dentro de um prazo não inferior a 07 (sete) dias.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Este documento é parte integrante do processo de contratação e deve ser considerado em conjunto com o contrato formal a ser celebrado entre as partes.

Bertioga, 12 de março de 2025

MANASSÉS LOPES DE SOUSA
Diretor de Departamento
Gestão Tributária