ANEXO I



TERMO DE REFERÊNCIA

Reserva/PR, 23 de outubro de 2026

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de empresa especializada para a prestação de serviços técnicos integrados de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB), destinada à regularização do núcleo denominado "Núcleo Sub-50", composto por 50 (cinquenta) lotes, situados no Município de Reserva/PR, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018 e demais normas aplicáveis.

1.2. A contratação compreende a execução integrada das atividades técnicas, urbanísticas, sociais, jurídicas e administrativas necessárias à instrução, ao desenvolvimento e ao acompanhamento do procedimento de REURB, observadas as competências do Município, dos beneficiários e dos demais órgãos e entidades envolvidos, incluindo, no mínimo:

I. realização de levantamento topográfico, cadastral e georreferenciado, com validação da poligonal e compatibilização das informações obtidas em campo;

II. realização do cadastro socioeconômico das famílias beneficiárias, bem como das ações de mobilização, orientação e acompanhamento social necessárias ao desenvolvimento da REURB;

III. elaboração de estudos, plantas, memoriais descritivos, peças técnicas e projetos urbanísticos, de acordo com as características do núcleo e com as exigências da legislação aplicável;

IV. elaboração e organização da documentação necessária à instrução do processo administrativo de REURB, incluindo as peças técnicas, jurídicas e sociais pertinentes;

V. prestação de assessoria jurídica e apoio técnico nas etapas de análise documental, instrução processual e atendimento das exigências relacionadas ao procedimento de regularização;

VI. elaboração e organização da documentação necessária à emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e ao encaminhamento das medidas registrais subsequentes, incluindo o acompanhamento dos procedimentos perante o Registro de Imóveis competente, dentro dos limites das obrigações atribuídas à contratada;

VII. análise e atendimento, no âmbito dos serviços contratados, das eventuais exigências formuladas pelo Registro de Imóveis ou por outros órgãos competentes, mediante

correção, complementação ou reapresentação das peças que sejam de responsabilidade da contratada;

VIII. fornecimento e organização dos dados e documentos necessários à atualização do cadastro imobiliário municipal, após a conclusão das etapas pertinentes da regularização;

IX. disponibilização de equipe multidisciplinar composta, no mínimo, por 01 (um) engenheiro civil ou arquiteto urbanista, 01 (um) advogado e 01 (um) assistente social, devidamente habilitados e registrados nos respectivos conselhos profissionais, quando exigível, para atuação integrada nas atividades técnicas, jurídicas e sociais do objeto.

Os serviços deverão ser executados de forma integrada e coordenada, de modo a assegurar a compatibilidade entre os levantamentos cadastrais e topográficos, os projetos urbanísticos, os documentos jurídicos, os cadastros socioeconômicos e as demais peças que compõem o procedimento de REURB.

A contratada será responsável pela elaboração, organização, revisão e correção dos produtos e documentos que estiverem sob sua responsabilidade, bem como pelo acompanhamento das etapas administrativas e registrais previstas no escopo contratual, não se responsabilizando por atos, decisões, prazos ou exigências que sejam de competência exclusiva do Município, do Registro de Imóveis ou de outros órgãos e terceiros envolvidos.

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e na legislação aplicável.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação fundamenta-se nas conclusões e diretrizes estabelecidas no Estudo Técnico Preliminar (ETP), que identificou a necessidade de o Município de Reserva/PR promover a regularização fundiária urbana do núcleo denominado "Núcleo Sub-50", composto por 50 (cinquenta) lotes, em razão da necessidade de promover o ordenamento territorial, a segurança jurídica dos ocupantes e a adequada instrução do procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB).

A necessidade da contratação também está relacionada às providências decorrentes de recomendação expedida pelo Ministério Público, circunstância que reforça a relevância e a prioridade da adoção das medidas administrativas necessárias à condução do processo de regularização fundiária, sem afastar a necessidade de observância das etapas de planejamento, contratação e execução previstas na legislação aplicável.

Conforme demonstrado no ETP, a solução proposta mostra-se adequada à necessidade identificada, considerando a natureza multidisciplinar e integrada do objeto, que envolve atividades de levantamento topográfico e cadastral, urbanismo, análise documental e jurídica, trabalho técnico-social, instrução administrativa e acompanhamento das etapas registrais.

A complexidade do objeto exige a atuação coordenada de profissionais com qualificações compatíveis com as diferentes áreas envolvidas, justificando a contratação de empresa especializada capaz de reunir e integrar os recursos humanos e técnicos necessários à execução dos serviços, observados os requisitos de qualificação estabelecidos no Termo de Referência.

Para fins de estimativa do valor da contratação, foi realizado levantamento de mercado mediante obtenção de propostas comerciais junto a empresas atuantes no segmento, utilizando-se quantitativo de referência comum para possibilitar a comparação dos preços e posterior adequação ao quantitativo estimado para o Núcleo Sub-50.

A pesquisa resultou nos seguintes parâmetros:

- Valor médio estimado por lote regularizado: R$ 2.533,33 (dois mil, quinhentos e trinta e três reais e trinta e três centavos);
- Valor total estimado para 50 (cinquenta) lotes regularizados: R$ 126.666,50 (cento e vinte e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e cinquenta centavos).

Os valores acima constituem estimativa de referência para a contratação, elaborada a partir das informações de mercado obtidas e da metodologia apresentada no ETP, não representando garantia de preço de contratação ou de remuneração da futura contratada.

A contratação apresenta relevante interesse público, na medida em que poderá contribuir para a regularização jurídica e urbanística do núcleo, para a organização das informações territoriais e cadastrais do Município, para o fortalecimento das políticas públicas habitacionais e para a ampliação da segurança jurídica dos ocupantes e beneficiários da REURB, observadas as competências dos órgãos envolvidos e os resultados efetivamente alcançados ao longo do procedimento.

A contratação encontra fundamento, especialmente, na Lei Federal nº 13.465/2017, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana, no Decreto Federal nº 9.310/2018, que a regulamenta, e na Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para a Administração Pública, além das demais normas federais, estaduais e municipais aplicáveis.

Dessa forma, a contratação mostra-se adequada ao atendimento da necessidade administrativa identificada, devendo ser conduzida em observância aos princípios do planejamento, da legalidade, da eficiência, da economicidade, da transparência e do interesse público.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta contempla a contratação de empresa especializada para a execução integral, integrada e finalística do processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB) do "Núcleo Sub-50", abrangendo todas as etapas necessárias ao pleno atendimento da demanda administrativa e judicial, estendendo-se desde o diagnóstico técnico inicial até o registro definitivo e a efetiva entrega dos títulos de propriedade aos beneficiários.

A execução dos serviços deverá observar rigorosamente as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465/2017 e seu regulamento, compreendendo, de forma integrada, coordenada e sequencial, as seguintes atividades essenciais:

- **Levantamentos Técnicos e Topográficos:** Realização de levantamentos cadastrais, planialtimétricos e georreferenciados da área global e dos lotes individuais, incluindo obrigatoriamente a validação e o reprocessamento da poligonal inicial para a correção de eventuais distorções físicas;

- **Diagnóstico Multidisciplinar:** Elaboração de diagnóstico técnico, urbanístico, ambiental, social e jurídico aprofundado da área objeto da regularização, identificando os gargalos dominiais e as restrições legais incidentes;

- **Projeto de Regularização Fundiária (PRF):** Desenvolvimento completo do projeto urbanístico e ambiental de regularização, contendo as plantas de parcelamento do solo, memoriais descritivos globais e individuais, e demais peças técnicas exigidas pela legislação.

- **Trabalho Técnico Social e Mobilização:** Execução das ações de mobilização comunitária, realização de audiências públicas informativas e campanhas de conscientização junto aos moradores, seguidas pelo cadastramento socioeconômico individualizado e coleta da documentação comprobatória das famílias;

- **Assessoria Jurídica Especializada:** Prestação de suporte jurídico integral, abrangendo a análise do histórico dominial, organização das pastas documentais de cada lote, confecção de pareceres, respostas a eventuais impugnações e elaboração das minutas dos atos administrativos necessários (Decretos e Certidão de Regularização Fundiária - CRF);

- **Instrução e Tramitação Processual:** Montagem e instrução dos processos administrativos de REURB, com acompanhamento proativo da análise, aprovação e validação dos projetos junto aos órgãos municipais, estaduais e ambientais competentes;

- **Articulação e Registro Cartorário:** Protocolização e acompanhamento direto de todo o trâmite perante o Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente, responsabilizando-se

pelo célere e tempestivo saneamento de eventuais notas de devolução emitidas pelo registrador através de reuniões de alinhamento;

- **Efetivação da Titulação:** Apoio na emissão, registro e entrega final das certidões e títulos de propriedade devidamente registrados aos beneficiários, assegurando a formalização da propriedade e o fornecimento dos dados técnicos estruturados para a inclusão dos imóveis no cadastro imobiliário municipal.

A solução deverá ser executada com estrita observância ao cronograma de trabalho, garantindo eficiência operacional, segurança jurídica intransigente, conformidade legal e a celeridade necessária para a conclusão definitiva do processo de regularização fundiária.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação e a execução dos serviços deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos técnicos, legais, operacionais e de governança:

- **Conformidade Legal e Normativa:** observância integral das especificações estabelecidas neste Termo de Referência, no contrato e em seus anexos, bem como da legislação aplicável à Regularização Fundiária Urbana, especialmente a Lei Federal nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018, as normas registrais aplicáveis e as disposições pertinentes do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná;

- **Conformidade Urbanística, Ambiental e Registral:** observância das normas urbanísticas, ambientais e registrais incidentes sobre a área objeto da REURB, incluindo a legislação municipal aplicável, o Plano Diretor e demais instrumentos de ordenamento territorial, bem como o atendimento às exigências dos órgãos públicos e do Registro de Imóveis competente, no âmbito das responsabilidades atribuídas à contratada;

- **Qualificação Técnica Compatível com o Objeto:** comprovação de qualificação técnico-operacional e técnico-profissional mediante documentação compatível com as exigências estabelecidas no edital, demonstrando experiência na execução de serviços pertinentes e compatíveis com as parcelas de maior relevância e complexidade do objeto, observados os limites e requisitos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021;

- **Equipe Multidisciplinar:** disponibilização de equipe composta, no mínimo, por 01 (um) engenheiro civil ou arquiteto e urbanista, 01 (um) advogado e 01 (um) assistente social, com habilitação e registro nos respectivos conselhos profissionais. Os profissionais deverão possuir qualificação compatível com as atividades sob sua responsabilidade e atuar de forma integrada nas dimensões técnica, urbanística, jurídica e social da REURB;

- **Capacidade Operacional:** disponibilidade, durante a execução contratual, dos recursos humanos, equipamentos, veículos, materiais e demais meios necessários ao cumprimento das obrigações assumidas, em quantidade e condições compatíveis com o cronograma e com as características do Núcleo Sub-50;

- **Recursos técnicos e tecnológicos:** disponibilização de equipamentos e ferramentas adequados à realização dos levantamentos topográficos, cadastrais e georreferenciados, bem como de softwares e sistemas regularmente licenciados, necessários à elaboração, processamento, compatibilização, armazenamento e apresentação dos produtos técnicos;

- **Validação e compatibilização dos dados:** conferência dos levantamentos e das bases fornecidas pela Administração, incluindo a validação da poligonal, a compatibilização entre plantas, memoriais, cadastros e demais documentos e a correção de inconsistências identificadas no âmbito das obrigações da contratada;

- **Trabalho técnico-social:** realização das atividades de mobilização, orientação e acompanhamento das famílias beneficiárias, com utilização de linguagem acessível, registro das ações realizadas e articulação com os setores municipais responsáveis, de acordo com o planejamento aprovado para a execução dos serviços;

- **Controle de qualidade:** adoção de procedimentos internos de conferência e revisão dos produtos entregues, de modo a reduzir erros técnicos, inconsistências cadastrais, divergências entre peças e necessidade de retrabalho;

- **Acompanhamento administrativo e registral:** organização e acompanhamento da documentação necessária à tramitação do procedimento de REURB, incluindo o apoio à emissão da CRF e o acompanhamento perante o Registro de Imóveis competente, com análise e atendimento, dentro do escopo contratado, das exigências ou notas de devolução relacionadas aos produtos elaborados pela contratada;

- **Proteção e segurança das informações:** tratamento adequado dos dados pessoais e documentos dos beneficiários, observando a legislação aplicável, especialmente a Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), adotando medidas de segurança compatíveis com a natureza das informações tratadas;

- **Cumprimento de prazos e entregas:** observância dos prazos, etapas, produtos e marcos estabelecidos no cronograma de execução contratual, sujeitando-se a contratada às medidas administrativas e sanções cabíveis em caso de descumprimento injustificado;

- **Responsabilidade pelos produtos:** a contratada deverá responder pela qualidade, consistência e conformidade dos produtos técnicos, jurídicos, sociais e administrativos

elaborados sob sua responsabilidade, promovendo as correções necessárias quando identificadas falhas ou inconsistências imputáveis à execução dos serviços;

- **Observância dos princípios administrativos:** execução do objeto em conformidade com os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, planejamento, transparência, economicidade, segregação de funções e interesse público, nos termos da Constituição Federal, da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

A execução dos serviços deverá ocorrer de maneira integrada e coordenada, assegurando a compatibilidade entre as diferentes áreas profissionais envolvidas. A contratada deverá manter comunicação regular com a fiscalização e fornecer as informações e documentos necessários ao acompanhamento da execução.

As exigências estabelecidas neste Termo de Referência deverão guardar pertinência e proporcionalidade com a natureza e a complexidade do objeto, não sendo admitidas condições que restrinjam indevidamente a competitividade do procedimento de contratação.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do objeto deverá ocorrer em estrita conformidade com as condições, prazos, etapas, produtos e especificações estabelecidos neste Termo de Referência e em seus anexos, observando-se o cronograma de execução aprovado pela Administração e as disposições da legislação aplicável à Regularização Fundiária Urbana (REURB).

Os serviços deverão ser iniciados após a emissão e o recebimento formal da Ordem de Serviço (OS) pela contratada, observando-se os prazos e marcos de entrega estabelecidos pela Administração, de forma coordenada e integrada entre as diferentes áreas técnicas envolvidas.

A execução compreenderá as atividades necessárias ao desenvolvimento do processo de REURB do Núcleo Sub-50, desde os levantamentos e diagnósticos iniciais até o apoio às etapas administrativas e registrais subsequentes, observados os limites de responsabilidade da contratada e as competências do Município, do Cartório de Registro de Imóveis e dos demais órgãos envolvidos.

Considerando as características e a interdependência das atividades que compõem o processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB), a contratação será realizada de forma integral, sem parcelamento do objeto, cabendo a uma única contratada a responsabilidade pela execução coordenada e integrada dos serviços. Essa modelagem visa assegurar a compatibilidade entre os produtos técnicos, urbanísticos, sociais e jurídicos, evitar a fragmentação das responsabilidades, facilitar o acompanhamento e a fiscalização contratual e garantir maior eficiência na condução do procedimento.

A contratada deverá, sob sua responsabilidade:

- **Conformidade Técnica e Legal:** executar os serviços em conformidade com as especificações estabelecidas neste Termo de Referência, com a legislação aplicável à REURB, especialmente a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018, bem como com as normas urbanísticas, ambientais, registrais e profissionais pertinentes;

- **Equipe Técnica Habilitada:** manter, durante a execução dos serviços, equipe multidisciplinar compatível com o objeto, composta, no mínimo, por 01 (um) engenheiro civil ou arquiteto e urbanista, 01 (um) advogado e 01 (um) assistente social, devidamente habilitados e registrados nos respectivos órgãos profissionais, sem prejuízo de outros profissionais necessários à adequada execução dos serviços;

- **Execução Integrada:** assegurar a adequada articulação entre as atividades de levantamento cadastral e topográfico, diagnóstico urbanístico e ambiental, análise documental e jurídica, trabalho técnico-social, elaboração das peças da REURB e instrução administrativa, de modo a preservar a compatibilidade e a consistência dos produtos entregues;

- **Interlocução com a Fiscalização**: manter comunicação regular com o gestor e o fiscal do contrato, participando das reuniões e atividades de acompanhamento solicitadas pela Administração e apresentando, quando requerido, relatórios, registros e informações sobre o andamento dos serviços e o cumprimento do cronograma;

- **Articulação Institucional:** prestar o suporte técnico necessário à interlocução com os órgãos públicos competentes e com o Cartório de Registro de Imóveis, quando relacionado ao objeto contratado, observando as orientações e exigências formalmente apresentadas pela Administração e pelos órgãos competentes;

- **Atendimento às Exigências Registrais:** analisar e promover, dentro do escopo contratual, as adequações, complementações ou correções necessárias decorrentes de exigências ou notas de devolução relacionadas aos produtos elaborados pela contratada, sem prejuízo das competências e decisões próprias do Oficial de Registro de Imóveis;

- **Correção de Inconsistências:** corrigir, sem ônus adicional para o Município, os erros, omissões, incompatibilidades ou inconsistências identificadas nos produtos elaborados pela contratada e que sejam decorrentes de falhas de execução, observadas as condições e os limites estabelecidos no contrato;

- **Controle de Qualidade**: realizar revisão técnica dos levantamentos, plantas, memoriais, cadastros, documentos e demais produtos antes de sua apresentação à Administração,

buscando assegurar compatibilidade entre as informações técnicas, sociais, urbanísticas e jurídicas produzidas;

- **Organização e Entrega dos Produtos:** entregar os produtos e documentos previstos no Termo de Referência em formato, conteúdo e prazos estabelecidos pela Administração, devidamente organizados e aptos à análise, aprovação e utilização nas etapas subsequentes do procedimento de REURB;

- **Apoio às Etapas Finais:** prestar o suporte técnico e administrativo necessário às etapas de aprovação, emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), encaminhamento ao Registro de Imóveis e demais providências previstas no escopo contratual, sem assumir responsabilidade por atos, decisões, prazos ou exigências que dependam exclusivamente da Administração Pública, do Cartório de Registro de Imóveis ou de terceiros.

A execução deverá ocorrer de forma planejada, integrada e coordenada, permitindo o acompanhamento pela fiscalização e a identificação tempestiva de eventuais inconsistências ou necessidades de adequação ao longo do procedimento.

A contratada será responsável pela qualidade, consistência e conformidade dos produtos e serviços que estiverem sob sua responsabilidade, devendo promover as correções que lhe sejam atribuíveis, nos termos do contrato.

O modelo de execução deverá observar os princípios da legalidade, planejamento, eficiência, economicidade, continuidade, transparência e interesse público, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da legislação específica aplicável à Regularização Fundiária Urbana.

A execução do objeto não implica garantia de aprovação, registro ou titulação em prazo determinado quando tais resultados dependerem de atos, análises, decisões ou providências de competência do Município, do Cartório de Registro de Imóveis ou de outros órgãos e terceiros, cabendo à contratada, dentro de sua esfera de responsabilidade, fornecer os produtos adequados e prestar o suporte técnico necessário ao regular prosseguimento do procedimento.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e a fiscalização do contrato serão exercidas por agentes públicos formalmente designados pela Administração Municipal, nos termos dos arts. 117 e 140 da Lei Federal nº 14.133/2021 e dos regulamentos municipais aplicáveis, competindo-lhes acompanhar, controlar e avaliar a execução contratual, cada qual no âmbito de suas atribuições.

6.1. Gestor do Contrato

Compete ao Gestor do Contrato coordenar as atividades de acompanhamento da execução contratual, promover a interlocução administrativa com a contratada, avaliar as informações e os registros produzidos pela fiscalização e adotar ou encaminhar às autoridades competentes as providências necessárias à adequada execução do contrato.

São atribuições do Gestor do Contrato, sem prejuízo de outras previstas na regulamentação municipal:

- coordenar o acompanhamento da execução contratual e avaliar o cumprimento das obrigações assumidas pela contratada;
- acompanhar os prazos, as etapas de execução e os resultados previstos no cronograma;
- analisar os relatórios e as informações apresentados pelo fiscal do contrato;
- promover a comunicação formal com a contratada, quando necessário;
- encaminhar às autoridades competentes as situações que possam ensejar a aplicação de sanções administrativas, observados o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa;
- instruir ou encaminhar, conforme suas atribuições, os procedimentos relativos a alterações contratuais, prorrogações, reajustes e demais providências administrativas pertinentes;
- acompanhar os aspectos administrativos e financeiros da execução, em articulação com os setores responsáveis;
- adotar as providências necessárias à solução de ocorrências que ultrapassem a competência do fiscal do contrato.

6.2. Fiscal do Contrato

Compete ao Fiscal do Contrato acompanhar e verificar a execução dos serviços de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB) relativos ao Núcleo Sub-50, verificando a conformidade dos produtos e das atividades executadas com as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no contrato.

São atribuições do Fiscal do Contrato, sem prejuízo de outras previstas na legislação e nos regulamentos municipais:

- **Verificação da Conformidade Técnica:** analisar os produtos apresentados pela contratada, incluindo levantamentos cadastrais e topográficos, plantas, memoriais descritivos, cadastros socioeconômicos, relatórios e demais documentos previstos no escopo contratual;

- **Registro das Ocorrências:** registrar formalmente as ocorrências relacionadas à execução, identificar falhas, omissões ou inconsistências e solicitar à contratada, por meio adequado, as correções cabíveis, estabelecendo prazo compatível com a natureza da pendência;

- **Acompanhamento do Cronograma:** monitorar o cumprimento das etapas, dos prazos e dos marcos de entrega, comunicando ao gestor eventuais atrasos, dificuldades ou situações que possam comprometer a execução contratual;

- **Acompanhamento das Atividades de Campo:** verificar, quando pertinente, a realização dos levantamentos, das ações de mobilização social e das demais atividades previstas, respeitadas as atribuições da contratada e as competências dos setores municipais envolvidos;

- **Articulação Institucional:** acompanhar, no âmbito da fiscalização, as providências relacionadas à tramitação administrativa e registral do procedimento de REURB, inclusive as exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis, comunicando ao gestor as pendências que demandem providências administrativas;

- **Análise e Recebimento dos Produtos:** verificar se os produtos entregues atendem aos requisitos técnicos e contratuais, registrando a conformidade ou apontando as pendências para correção. O recebimento definitivo deverá observar as competências e os procedimentos estabelecidos pela Administração;

- **Subsídio à Liquidação e ao Pagamento:** atestar, dentro de suas atribuições e conforme os critérios de medição previstos no contrato, a efetiva execução dos serviços ou a entrega dos produtos correspondentes, fornecendo os elementos necessários à liquidação da despesa e ao pagamento, após o cumprimento dos demais procedimentos administrativos aplicáveis;

- **Relatórios de Acompanhamento:** elaborar ou manter registros periódicos sobre a execução contratual, informando ao gestor o andamento dos serviços, o cumprimento das metas, as pendências identificadas e as providências adotadas.

6.3. Obrigações da Contratada perante a Fiscalização

A contratada deverá manter comunicação regular com o gestor e o fiscal do contrato, prestar as informações e os esclarecimentos solicitados, disponibilizar os documentos e registros relacionados à execução e permitir o acompanhamento das atividades de campo e dos produtos técnicos,

observadas as normas de proteção de dados pessoais e as restrições legais de acesso às informações.

A contratada deverá atender às notificações e solicitações formalmente expedidas pela fiscalização, promovendo, nos prazos estabelecidos, a correção de falhas e inconsistências que sejam de sua responsabilidade, sem prejuízo das demais obrigações previstas no contrato.

6.4. Designação dos Responsáveis

Para fins de gestão e fiscalização do contrato, ficam indicados os seguintes agentes públicos, cuja atuação deverá observar os atos formais de designação e as atribuições estabelecidas pela Administração Municipal:

- Gestor do Contrato: Sr. José Ivan Bueno da Cruz – Secretário Municipal de Obras e Habitação;
- Fiscal do Contrato: Sr. Carlos Expedito Berger – Matrícula nº 914.092.

A gestão e a fiscalização contratual não eximem a contratada de suas responsabilidades pela adequada execução dos serviços, nem transferem aos agentes públicos a responsabilidade técnica pelos produtos elaborados pela empresa.

As decisões, autorizações e providências que excedam as atribuições dos agentes designados deverão ser submetidas à autoridade competente, conforme a legislação e os regulamentos municipais aplicáveis.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

A medição dos serviços será realizada por lote individual efetivamente concluído, mediante verificação, pela fiscalização do contrato, do cumprimento integral das atividades e da entrega dos produtos correspondentes a todas as etapas previstas neste Termo de Referência, da Etapa I à Etapa V, observadas as condições técnicas, documentais e legais aplicáveis ao procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB) do Núcleo Sub-50.

O objeto será executado sob o regime de empreitada por preço global, considerando-se, para fins de medição e pagamento, o quantitativo de lotes cujos serviços tenham sido concluídos e cujos produtos correspondentes tenham sido apresentados e aceitos pela Administração, conforme os critérios estabelecidos neste Termo de Referência.

Para que cada lote seja considerado concluído para fins de medição, deverão ser executadas e comprovadas, conforme aplicáveis ao respectivo caso, as seguintes etapas:

Etapa I – Levantamentos Técnicos: realização dos levantamentos cadastrais e topográficos necessários, identificação e validação das informações referentes ao lote e elaboração das respectivas peças técnicas;

Etapa II – Cadastro e Trabalho Técnico-Social: realização das atividades de cadastramento socioeconômico, análise e organização da documentação do beneficiário e registro das ações de orientação e acompanhamento social pertinentes ao lote;

Etapa III – Diagnóstico e Projeto de Regularização: elaboração e compatibilização dos documentos, plantas, memoriais e demais peças técnicas e jurídicas necessárias à instrução da regularização do lote;

Etapa IV – Instrução e Providências Administrativas: organização e apresentação da documentação necessária à tramitação administrativa da REURB, incluindo o atendimento das exigências que sejam de responsabilidade da contratada e o suporte técnico à emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

Etapa V – Providências Registrais e Entrega Final: realização das atividades de acompanhamento registral previstas no contrato e entrega dos documentos comprobatórios da conclusão dos serviços relativos ao lote, incluindo a matrícula individualizada ou o título devidamente registrado, quando a conclusão do registro depender de providências da contratada e tiver sido efetivamente alcançada.

7.1. Critério de medição

A medição será apurada com base no número de lotes que tenham cumprido integralmente as etapas previstas e cujos produtos tenham sido aceitos pela fiscalização. A simples execução parcial de uma ou mais etapas não dará direito à medição integral do respectivo lote.

A contratada deverá apresentar documentação individualizada e organizada por lote, de modo a permitir a conferência dos serviços executados, dos produtos entregues e do atendimento aos requisitos estabelecidos para a conclusão do procedimento.

O valor unitário de referência para medição será obtido pela divisão do valor global contratado pelo número total de lotes abrangidos pelo contrato, respeitadas as condições da proposta vencedora e os critérios de medição definidos no instrumento contratual.

Os pagamentos serão efetuados de forma parcelada, acompanhando a evolução física das metas atestadas, após o cumprimento integral do seguinte rito de liquidação da despesa:

7.2. Procedimento para pagamento

O pagamento será realizado de forma proporcional ao número de lotes concluídos e aceitos pela Administração, mediante:

I. apresentação, pela contratada, dos produtos e documentos individualizados referentes aos lotes concluídos;

II. análise e verificação da conformidade pela fiscalização do contrato;

III. registro do aceite dos lotes que atendam integralmente aos critérios de conclusão estabelecidos;

IV. encaminhamento da medição ao gestor do contrato e aos setores competentes para as providências de liquidação da despesa;

V. apresentação da Nota Fiscal ou Fatura correspondente ao quantitativo de lotes aceitos;

VI. verificação da manutenção das condições de habilitação e da regularidade fiscal, social e trabalhista da contratada, nos termos da legislação aplicável.

Os pagamentos observarão os prazos e as condições previstos no contrato e na legislação vigente, não sendo admitido pagamento por lotes cujos serviços não tenham sido concluídos e aceitos conforme os critérios estabelecidos.

7.3. Correções, glosas e responsabilidades

Caso sejam identificadas falhas, omissões ou inconsistências nos produtos apresentados, a fiscalização deverá registrar a ocorrência e solicitar à contratada as correções pertinentes, estabelecendo prazo compatível com a natureza da pendência.

Os lotes que apresentarem pendências impeditivas ao aceite não serão computados na medição até que as irregularidades de responsabilidade da contratada sejam sanadas, sem ônus adicional para o Município.

A aplicação de glosas deverá ser proporcional às obrigações não cumpridas e devidamente fundamentada, sem prejuízo da eventual apuração de responsabilidade e aplicação das sanções administrativas cabíveis, mediante o procedimento legal pertinente.

A medição deverá considerar as obrigações efetivamente atribuídas à contratada, não podendo ser condicionada exclusivamente a atos, decisões ou prazos de terceiros que estejam fora de sua esfera de responsabilidade, desde que demonstrado o cumprimento das providências que lhe competiam.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO, HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

8.1. Forma de seleção e critério de julgamento

A seleção da contratada será realizada por procedimento licitatório, na modalidade e na forma definidas pela Administração após a adequada classificação do objeto, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

Considerando a natureza multidisciplinar dos serviços de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB), a definição da modalidade deverá considerar se os padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente especificados por meio de critérios usuais de mercado ou se o objeto apresenta características de serviço especial, com predominância de atividades intelectuais que demandem tratamento distinto na seleção do fornecedor.

O critério de julgamento será o de menor preço global, desde que compatível com a modalidade de licitação adotada e com a natureza do objeto, considerando a necessidade de execução integrada e coordenada das atividades de regularização fundiária do Núcleo Sub-50, composto por aproximadamente 50 (cinquenta) lotes.

O procedimento deverá observar os princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, planejamento, transparência, competitividade, eficiência, vinculação ao edital e julgamento objetivo, visando à seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

8.2. Requisitos gerais de habilitação

Para fins de habilitação, serão exigidos os documentos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021 e no edital, abrangendo, conforme aplicável, habilitação jurídica, qualificação técnica, regularidade fiscal, social e trabalhista e qualificação econômico-financeira.

As exigências deverão ser compatíveis com o objeto e limitadas ao necessário para demonstrar a capacidade da licitante de executar adequadamente os serviços, vedadas condições excessivas ou que restrinjam indevidamente a competitividade.

8.3. Registro e regularidade profissional

A licitante deverá apresentar os registros ou as inscrições profissionais exigíveis em razão das atividades efetivamente abrangidas pelo objeto, perante os respectivos conselhos de fiscalização profissional. Os profissionais responsáveis pelas atividades técnicas deverão possuir habilitação e registro regular nos respectivos órgãos de classe, conforme as atribuições legalmente previstas para cada profissão.

A exigência de registro da pessoa jurídica perante conselho profissional deverá guardar correspondência com a atividade básica desenvolvida ou com a natureza dos serviços prestados, não sendo exigida inscrição indiscriminada em diferentes conselhos sem fundamento legal.

8.4. Equipe técnica multidisciplinar mínima

A contratada deverá disponibilizar, durante a execução dos serviços, equipe multidisciplinar composta, no mínimo, pelos seguintes profissionais:

A. **Engenheiro Civil ou Arquiteto e Urbanista:** 01 (um) profissional devidamente habilitado e registrado no respectivo conselho profissional, responsável pelas atividades técnicas pertinentes à sua formação e às suas atribuições legais, incluindo levantamentos, análises e elaboração ou supervisão das peças técnicas aplicáveis à regularização fundiária.

B. **Advogado:** 01 (um) profissional regularmente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), responsável pelas atividades jurídicas relacionadas à análise documental, ao suporte jurídico do procedimento administrativo, à elaboração ou revisão de documentos jurídicos e ao acompanhamento das questões registrais abrangidas pelo objeto.

C. **Assistente Social:** 01 (um) profissional devidamente habilitado e registrado no Conselho Regional de Serviço Social (CRESS), responsável pelas atividades técnico-sociais, incluindo o cadastramento socioeconômico, a identificação das condições das famílias beneficiárias, a mobilização comunitária e as orientações pertinentes à REURB.

A equipe mínima deverá atuar de forma coordenada, respeitadas as atribuições legais de cada profissional e a responsabilidade técnica correspondente às atividades executadas.

8.5. Comprovação da disponibilidade da equipe técnica

A disponibilidade dos profissionais deverá ser comprovada na fase e na forma previstas no edital, mediante documentação idônea que demonstre o vínculo ou o compromisso de disponibilização para a execução contratual, conforme o caso.

Poderão ser aceitos documentos como contrato de trabalho, registro de empregado, contrato de prestação de serviços, contrato social ou declaração de compromisso de contratação ou disponibilização do profissional, desde que suficientes para demonstrar a disponibilidade exigida e observadas as disposições legais aplicáveis.

As exigências não deverão impor vínculo empregatício prévio ou forma única de contratação dos profissionais, salvo quando houver fundamento legal específico.

8.6. Qualificação técnico-operacional

A licitante deverá apresentar um ou mais atestados de capacidade técnica, emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, que demonstrem a execução satisfatória de serviços pertinentes e compatíveis com o objeto da contratação, especialmente em atividades de Regularização Fundiária Urbana (REURB) ou serviços tecnicamente similares.

Os atestados deverão conter informações suficientes para identificar o emitente, a empresa executora, o objeto, as atividades realizadas e, quando pertinente, os quantitativos executados, como número de lotes ou dimensão da área abrangida.

A comprovação deverá concentrar-se nas parcelas de maior relevância ou valor significativo do objeto, quando assim justificadas no processo, observando-se o art. 67 da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.7. Qualificação técnico-profissional

A capacidade técnico-profissional deverá ser demonstrada por meio de documentação que comprove a experiência dos profissionais indicados na execução de serviços compatíveis com as atividades técnicas de maior relevância do objeto, observadas as exigências legais e as atribuições de cada profissão.

A comprovação deverá limitar-se às atividades para as quais a experiência profissional seja pertinente e necessária, evitando exigências excessivas ou desvinculadas das características da contratação.

8.8. Disponibilidade de recursos técnicos e operacionais

A licitante deverá apresentar declaração de que dispõe ou disponibilizará, no momento necessário à execução, os equipamentos, recursos tecnológicos, materiais, sistemas e softwares adequados à realização dos serviços contratados.

Esses recursos poderão incluir instrumentos de levantamento topográfico e georreferenciamento, equipamentos de informática, ferramentas de processamento de dados e programas necessários à elaboração das peças técnicas, conforme as atividades previstas no escopo contratual.

A declaração deverá ser compatível com as necessidades efetivas da execução, não sendo exigida a propriedade prévia dos equipamentos quando a disponibilidade puder ser assegurada por outros meios legítimos.

8.9. Manutenção e substituição da equipe

Durante a execução contratual, a contratada deverá manter equipe em número e qualificação suficientes para cumprir as obrigações assumidas.

Eventuais substituições de profissionais responsáveis deverão ser previamente comunicadas à Administração e submetidas à verificação da fiscalização, assegurando-se que os substitutos possuam habilitação e qualificação compatíveis com as atividades a serem desempenhadas.

A substituição não poderá comprometer a continuidade, a qualidade ou o cronograma dos serviços, devendo ser observadas as exigências legais e contratuais pertinentes.

A equipe mínima prevista não impede a mobilização de outros profissionais necessários à adequada execução do objeto, tais como topógrafos, técnicos em geoprocessamento e auxiliares técnicos, conforme as necessidades dos serviços e as atribuições legalmente exigidas.

8.10. Proporcionalidade das exigências

As exigências de habilitação e qualificação técnica deverão ser pertinentes, necessárias e proporcionais à natureza e à complexidade do objeto, com observância do art. 67 da Lei Federal nº 14.133/2021 e das demais disposições aplicáveis.

A definição dos documentos de habilitação, dos requisitos de experiência e dos profissionais exigidos deverá ser devidamente fundamentada no processo de contratação, de modo a assegurar a adequada capacidade de execução e preservar a competitividade do certame.

9. QUANTITATIVOS E LOCAIS DE ENTREGA

O objeto da contratação compreende a prestação de serviços técnicos integrados para a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB) de 50 (cinquenta) lotes integrantes do perímetro delimitado do denominado "Núcleo Sub-50", localizado no Município de Reserva/PR, conforme os quantitativos, as especificações e as condições estabelecidas neste Termo de Referência e em seus anexos.

Tabela 1. Quantitativos Estimados

Item	Cód. Catmat/Catser	Descrição	Unidade	Quantidade
1	15482	Prestação de serviços técnicos integrados de Regularização Fundiária Urbana, na modalidade de Interesse Social (REURB), compreendendo as etapas topográfica, social, urbanística, jurídica e registral do Núcleo Sub-50, incluindo a elaboração dos estudos, levantamentos, projetos, documentos e demais providências necessárias à instrução e ao desenvolvimento do procedimento de regularização fundiária.	Lote regularizado	50

A contratação será realizada de forma integral, sem parcelamento do objeto, considerando a natureza multidisciplinar e a interdependência das atividades que compõem o processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB). A execução por uma única contratada visa assegurar a integração entre as etapas topográfica, social, urbanística, jurídica e registral, garantir a compatibilidade dos produtos técnicos, centralizar a responsabilidade pela execução dos serviços e evitar possíveis incompatibilidades decorrentes da atuação de diferentes prestadores. Essa modelagem busca proporcionar maior eficiência na execução, facilitar o acompanhamento e a fiscalização contratual e assegurar a adequada condução do procedimento de regularização fundiária do Núcleo Sub-50.

Considerando o regime de execução por empreitada por preço global e o caráter finalístico da contratação, vinculada também ao atendimento da requisição expedida pelo Ministério Público, o escopo dos serviços deverá abranger a totalidade da área delimitada, contemplando os 50 (cinquenta) lotes previstos e visando à regularização fundiária e à titulação das famílias que preencherem os requisitos legais.

Para fins de planejamento, acompanhamento, fiscalização e medição do avanço físico dos serviços, fica estabelecido o quantitativo mínimo de referência de 05 (cinco) lotes por etapa, observadas as fases, os produtos e os marcos de entrega definidos no cronograma físico-financeiro e as demais condições estabelecidas neste Termo de Referência.

Tabela 2. Quantitativos Mínimos Estimados

Item	Cód. Catmat/Catser	Descrição	Unidade	Quantidade
1	15482	Prestação de serviços técnicos integrados de Regularização Fundiária Urbana, na modalidade de Interesse Social (REURB), compreendendo as etapas topográfica, social, urbanística, jurídica e registral do Núcleo Sub-50, incluindo a elaboração dos estudos, levantamentos, projetos, documentos e demais providências necessárias à instrução e ao desenvolvimento do procedimento de regularização fundiária.	Lote regularizado	5

O quantitativo mínimo estabelecido tem por finalidade organizar a execução progressiva dos serviços, possibilitando o acompanhamento e a fiscalização pela Administração, bem como a verificação dos produtos e resultados alcançados em cada etapa, sem caracterizar parcelamento do objeto ou afastar a obrigação da contratada de executar integralmente os serviços relativos aos 50 (cinquenta) lotes.

Os serviços de campo, levantamentos, cadastramento e atendimento comunitário deverão ser executados no território do Município de Reserva/PR, abrangendo a área correspondente ao Núcleo Sub-50 e os respectivos beneficiários.

A contratada deverá realizar, ainda, todas as atividades externas, diligências e representações técnicas necessárias perante órgãos ambientais, concessionárias de serviços públicos, órgãos estaduais e demais entidades envolvidas, especialmente junto ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente, independentemente de sua localização geográfica, visando à adequada instrução e tramitação dos procedimentos até o registro dos títulos e demais atos registrais cabíveis.

A execução dos serviços ocorrerá de forma planejada, contínua e encadeada, observando as etapas, os prazos, os produtos e os marcos de entrega estabelecidos no cronograma físico-financeiro deste Termo de Referência, cabendo à contratada assegurar a compatibilidade e a integração entre todas as atividades necessárias à conclusão do objeto.

10. GARANTIA E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Os serviços deverão ser executados em conformidade com as especificações deste Termo de Referência, com a legislação aplicável à Regularização Fundiária Urbana (REURB), especialmente a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018, bem como com as normas técnicas e registrais pertinentes.

A contratada será responsável pela qualidade técnica dos serviços executados e pela correção de falhas, erros, omissões, inconsistências ou inadequações comprovadamente decorrentes de sua atuação, identificados durante a execução contratual ou após o recebimento dos produtos, observados os limites do objeto contratado e a legislação aplicável.

A contratada deverá assegurar, pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses, contado do recebimento definitivo dos respectivos produtos ou, quando aplicável, da conclusão dos serviços contratados, a correção, o refazimento ou a complementação, sem ônus adicional para a Administração, dos levantamentos, cadastros, plantas, memoriais, projetos, relatórios e demais documentos técnicos ou jurídicos que apresentem falhas imputáveis à execução contratual.

Durante o período de garantia e assistência técnica, caberá à contratada:

- **Suporte Técnico:** prestar esclarecimentos e assessoramento técnico à Secretaria Municipal de Obras e Habitação, mediante solicitação formal da Administração, em relação aos serviços e produtos elaborados no âmbito do contrato;

- **Correção e complementação documental:** corrigir erros, omissões e inconsistências identificados nos levantamentos topográficos, dados cadastrais, informações socioeconômicas, plantas, memoriais, projetos e demais documentos produzidos, desde que relacionados a falhas de sua responsabilidade;

- **Atendimento a exigências administrativas e registrais:** analisar e atender, no âmbito de suas atribuições contratuais, às exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis (CRI) ou pelos órgãos competentes que decorram de erros, omissões ou inadequações dos produtos elaborados pela contratada, promovendo os ajustes e as complementações necessários, sem custo adicional para o Município;

- **Acompanhamento dos procedimentos:** prestar apoio técnico e documental para o esclarecimento de dúvidas, o atendimento de exigências e o prosseguimento dos procedimentos de regularização fundiária relacionados ao objeto contratado, respeitadas as competências e atribuições dos demais envolvidos;

- **Responsabilidade pela qualidade dos produtos:** assegurar a consistência técnica, a coerência dos dados e a integridade das informações e dos documentos produzidos, observadas as responsabilidades profissionais aplicáveis a cada atividade.

A assistência técnica posterior à entrega compreenderá o suporte necessário ao esclarecimento e à correção de questões relacionadas aos produtos elaborados pela contratada, inclusive durante a tramitação administrativa e registral da Regularização Fundiária Urbana e os procedimentos relacionados à Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

A contratada deverá atender às solicitações de correção ou esclarecimento apresentadas formalmente pela Administração em prazo compatível com a natureza e a complexidade da demanda, a ser definido pelo gestor ou fiscal do contrato, sem prejuízo do cumprimento de prazos legais ou de prazos específicos fixados pela Administração, quando cabíveis.

As obrigações de garantia e assistência técnica não implicam transferência à contratada da responsabilidade por decisões administrativas, aprovações, manifestações de terceiros, exigências supervenientes não decorrentes de falhas de sua atuação ou prazos de análise e processamento atribuídos ao Município, ao Cartório de Registro de Imóveis ou a outros órgãos competentes. Permanecem, contudo, exigíveis as correções e complementações necessárias quando a pendência decorrer de erro, omissão ou inadequação imputável à contratada.

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. DO VALOR TOTAL

O valor global máximo estimado para a presente contratação é de R$ 126.666,50 (cento e vinte e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e cinquenta centavos), apurado com base na pesquisa de preços realizada junto a empresas especializadas na prestação de serviços de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB), considerando a execução integrada das atividades necessárias à regularização do denominado Núcleo Sub-50, localizado no Município de Reserva/PR.

A estimativa foi elaborada considerando o quantitativo total de 50 (cinquenta) lotes e a média aritmética dos preços unitários obtidos na pesquisa de mercado, conforme metodologia e memória de cálculo constantes do Estudo Técnico Preliminar (ETP).

Item	Cód. Catmat/Catser	Descrição	Unidade	Quant.	Valor Unitário	Valor Total
1	15482	Prestação de serviços técnicos integrados de Regularização Fundiária Urbana, na modalidade de Interesse Social (REURB), compreendendo as etapas topográfica, social, urbanística, jurídica e registral do Núcleo Sub-50, incluindo a elaboração dos estudos, levantamentos, projetos, documentos e demais providências necessárias à instrução e ao desenvolvimento do procedimento de regularização fundiária.	Lote regularizado	50	R$ 2.533,33	R$ 126.666,50

O preço unitário de referência corresponde a R$ 2.533,33 (dois mil, quinhentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) por lote, totalizando o valor global estimado de R$ 126.666,50 (cento e vinte e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e cinquenta centavos) para a execução integral dos serviços relativos aos 50 (cinquenta) lotes previstos.

A estimativa contempla todos os custos diretos e indiretos necessários à execução do objeto, incluindo, conforme aplicável, remuneração da equipe técnica multidisciplinar, encargos trabalhistas, previdenciários e fiscais, equipamentos e materiais necessários aos levantamentos, deslocamentos, atividades de campo, elaboração de estudos, relatórios, plantas, memoriais, peças técnicas e jurídicas, suporte técnico, despesas administrativas, tributos e demais custos inerentes à prestação dos serviços.

O valor estimado servirá como parâmetro para a análise da aceitabilidade das propostas e para a avaliação da compatibilidade dos preços ofertados com os valores apurados na pesquisa de mercado, observadas as regras do edital, os critérios de julgamento e a legislação aplicável. Eventuais propostas que ultrapassem o limite máximo admitido deverão ser analisadas conforme

as disposições do instrumento convocatório e da legislação vigente, inclusive quanto à possibilidade de negociação.

11.2. DO VALOR MÍNIMO

Para fins de organização, acompanhamento, fiscalização e medição dos serviços, fica estabelecido o quantitativo mínimo de execução de 05 (cinco) lotes, correspondente ao valor de referência de R$ 12.666,65 (doze mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e cinco centavos), conforme demonstrado na tabela abaixo:

Item	Cód. Catmat/Catser	Descrição	Unidade	Quant.	Valor Unitário	Valor Total
1	15482	Prestação de serviços técnicos integrados de Regularização Fundiária Urbana, na modalidade de Interesse Social (REURB), compreendendo as etapas topográfica, social, urbanística, jurídica e registral do Núcleo Sub-50, incluindo a elaboração dos estudos, levantamentos, projetos, documentos e demais providências necessárias à instrução e ao desenvolvimento do procedimento de regularização fundiária.	Lote regularizado	5	R$ 2.533,33	R$ 12.666,65

11.3. JUSTIFICATIVA QUANTO À UTILIZAÇÃO DE COTAÇÕES JUNTO A FORNECEDORES

A pesquisa de preços foi realizada diretamente junto a empresas especializadas na prestação de serviços de Regularização Fundiária Urbana (REURB), considerando a natureza multidisciplinar do objeto, que abrange atividades técnicas, cadastrais, sociais, urbanísticas, jurídicas e de apoio registral.

A utilização de cotações junto a fornecedores mostrou-se pertinente diante da necessidade de obter referências de mercado compatíveis com as características, o escopo e a complexidade dos serviços pretendidos, especialmente em razão da dificuldade de identificar contratações públicas com condições suficientemente semelhantes às da regularização do "Núcleo Sub-50".

Para favorecer a comparabilidade das propostas, foi adotado como parâmetro comum o quantitativo de 85 (oitenta e cinco) lotes, utilizado na solicitação das cotações. Os preços coletados foram analisados e convertidos em valores unitários de referência, possibilitando sua aplicação ao quantitativo de 50 (cinquenta) lotes previstos para a contratação municipal.

A estimativa foi obtida mediante aplicação da média aritmética dos preços unitários considerados na pesquisa, conforme demonstrado no ETP e na respectiva memória de cálculo, devendo ser observadas a razoabilidade dos valores, a compatibilidade entre os escopos cotados e o objeto

pretendido, bem como as disposições do art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021 e da regulamentação municipal aplicável.

As cotações possuem caráter exclusivamente referencial e não implicam preferência, exclusividade ou compromisso de contratação com qualquer das empresas consultadas. A contratação deverá observar os princípios da legalidade, impessoalidade, isonomia, competitividade, economicidade e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A indicação da dotação orçamentária e a confirmação da disponibilidade de recursos para suportar as despesas decorrentes da presente contratação serão realizadas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Estratégica, mediante manifestação própria, com a identificação das classificações orçamentárias pertinentes, em conformidade com a legislação vigente.

13. RESPONSÁVEIS

INTEGRANTE TÉCNICO	INTEGRANTE REQUISITANTE
Alexandre de Almeida Sperafico	José Ivan Bueno da Cruz
Matrícula: 922.900	Portaria: 4.907/2025
Reserva/PR, 23 de outubro de 2026	Reserva/PR, 23 de outubro de 2026