

TERMO DE REFERÊNCIA

1. Identificação do Objeto:

Se trata do Processo Digital 42.677/2025 – Requisição ao Compras 1155/2025, da Secretaria Municipal de Administração, que tem como objetivo a Contratação de Serviços Cartorários do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava - PR, através de inexigibilidade de licitação, com fulcro no Art 74, inciso I, da Lei Federal 14.133/21.

2. Responsável pela Elaboração do Termo de Referência:

- Jennifer Pereira Góes - Matrícula 17.380-0;

3. Definição do objeto, incluídos:

ITEM	GRUPO DE MATERIAL	ITEM PARA AQUISIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR
1	Serviço	Serviços Cartorários do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava - PR	1 UNI.	25.000,00	25.000,00

- (i) Não será adotado o Sistema Registro de Preços.
- (ii) A quantidade estimada busca atender as necessidades básicas da Secretaria de Administração, portanto é possível afirmar que se trata de um serviço completo, que não gera custos e despesas adicionais à gestão municipal, uma vez que os valores praticados são tabelados. Cabe ainda destacar que todos os serviços serão executados por demanda, conforme as necessidades pontuais e variáveis da Administração Pública Municipal. Dessa forma, não é possível estimar previamente quais tipos de atos serão realizados, nem a quantidade de serviços a serem executados, uma vez que estas demandas dependem de situações administrativas concretas e imprevisíveis ao longo do exercício.
- (iii) O prazo do contrato será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, seguindo as disposições da Lei Federal nº 14.133/21, conforme art. 105. Salientamos que o prazo de duração da contratação é estabelecido, conforme a programação de utilização, assim a mesma poderá ser prorrogada desde que se torne vantajoso para a administração municipal.
- (iv) O objeto desta contratação é caracterizado como comum, não se enquadrando como bem de luxo, conforme art. 20 da Lei Federal nº 14.133/21 e Decreto Municipal nº 9.463/22.
- (v) Tal contratação refere-se a prestação de serviços não sendo prestação de serviço contínuo.
- (vi) Não se aplica a especificação da garantia e de condições de manutenção e assistência técnica.
- (vii) A solicitação dos serviços ocorrerá de forma exclusiva no Cartório de Registro de Imóveis - 1º Ofício, sempre que necessário, localizado no endereço Rua Marechal Floriano Peixoto, 1811 - Centro, Guarapuava - PR.
- (viii) O prazo para entrega para o início das atividades será imediatamente após a assinatura do contrato, mediante a disponibilização de empenho.



(ix) Quanto ao recebimento provisório e definitivo não se aplica, considerando que o mesmo se trata de realização de serviços.

(x) A especificação do bem ou serviço não possui catálogo eletrônico de padronização, no que tange à qualidade, rendimento, compatibilidade, durabilidade e segurança, porém os descritivos atendem as necessidades da administração de forma comprovada, considerando que tais já foram contratados e não acarretam prejuízos no que tange qualidade, rendimento, compatibilidade, durabilidade e segurança.

4. Fundamentação da contratação, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes, quando elaborados, ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas: (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO - art. 18, II do Decreto)

A solução identificada para atender as necessidades da Secretaria de Administração, foi a contratação de Serviços Cartorários do 1º Ofício de Registro de Imóveis, desta forma, como se trata de serviços exclusivos subdivididos, através da Lei Estadual nº 5809 de 15 de julho de 1968, sendo alterada posteriormente através da Lei Estadual nº 15.245 de 05 de Setembro de 2006, que restringem a concorrência, uma vez que cada cartório trabalha com a delimitação instituída, se faz necessário a contratação dos cartórios existentes na Comarca de Guarapuava - PR. Desta forma a contratação será através de inexigibilidade de licitação, com fulcro no Art 74, inciso I, da Lei Federal 14.133/21.

Cabe ainda destacar que os principais serviços solicitados ao Registro de Imóveis serão: Registro de Imóveis, Averbação de Imóveis, Emissão de Certidões, Pesquisa de Bens, Matrícula online, Acompanhamento Registral, Atualização de Matrículas, entre outros serviços pertinentes a gestão municipal.

5. Descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo devida do objeto, com preferência a arranjos inovadores em sede de economia circular:

A solução identificada para atender as necessidades da efetivação do Município de Guarapuava, após levantamento de mercado, como a melhor opção de contratação foi através de inexigibilidade de licitação, com fulcro no Art 74, inciso I, da Lei Federal 14.133/21.

Essa medida também assegura que os serviços sejam realizados com qualidade, agilidade e em conformidade com os emolumentos fixados pelas tabelas oficiais, uma vez que a solução busca não apenas atender às demandas operacionais da administração municipal, mas também consolidar boas práticas de gestão pública, promovendo eficiência, economicidade e segurança jurídica nos trâmites administrativos.

6. Requisitos da contratação:

6.1 Obrigações da Contratada

- Cumprir integralmente com as obrigações relacionadas com a contratação, descritas no Termo de Referência;



- Comunicar à CONTRATANTE, por escrito, qualquer anormalidade de caráter urgente e prestar esclarecimentos julgados necessários;
- Manter sigilo de informações às quais porventura venha a ter acesso, que se refiram à Administração Pública ou qualquer outra que, pela sua natureza, não devam ser divulgadas. Em caso de descumprimento do sigilo de informações, a Administração procederá à análise e as ações cabíveis, sem prejuízo das sanções nas esferas penal e cível;
- Cimprio os postulados legais da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados)
- Assumir total responsabilidade por seus empregados e/ou prepostos que venham a fornecer os objetos decorrentes do presente contrato, sendo que o CONTRATANTE não terá nenhuma relação ou vínculo contratual de natureza trabalhista, cuja responsabilidade será tão somente da CONTRATADA, sendo esta titular e responsável pelos direitos, obrigações e ações decorrentes, pagamento dos salários e demais ônus, reconhecimento de todos os encargos sociais e tributos pertinentes, indenização por quaisquer acidentes que seus empregados possam ser vítimas ou derem causa, quando em serviço, na forma como é expressa e considerada nos Arts 3º e 6º do Regulamento do Seguro de Acidente de Trabalho, aprovado pelo Decreto nº 61.784/67.
- Responsabilizar-se pelos danos que causar ao CONTRATANTE ou a terceiros, por si ou por sucessores e representantes, na execução dos serviços ora, contratados isentando a CONTRATANTE de todas e qualquer reclamação que possa surgir em decorrência dos mesmos;
- Dar cumprimento às obrigações de natureza trabalhista, fiscais, previdenciárias e outras que lhe são correlatas;
- Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por elas assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no termo da Lei 14.133/21;

6.2 Obrigações da Contratante

- Supervisionar e fiscalizar a prestação de serviços contratados;
- Efetuar o pagamento à CONTRATADA, conforme condições estabelecidas no contrato assinado entre as partes;

6.3 Critérios de Sustentabilidade

- Priorizar documentos digitais, como certidões eletrônicas e processos digitais, reduzindo a necessidade de impressão e armazenamento físico;
- Implementar políticas de uso consciente de impressoras e cópias, evitando desperdícios.

7. Modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento:

A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica: os servidores autorizados, deverão solicitar ao Cartório



de Registro de Imóveis, os serviços necessários, de forma presencial no cartório de registro e após o prazo estabelecido deverá retirar o documento solicitado. Será realizado empenho de forma parcial, e após a execução dos serviços, serão encaminhados para pagamento, sempre após a execução de cada solicitação.

Os prazos para conclusão dos serviços deverão ser informados no ato da protocolização e deverão ser atendidos rigorosamente, atentando-se sempre aos prazos legais estabelecidos.

8. Modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade, observando-se as disposições do Decreto Municipal nº 7.545 de 26 de setembro de 2019:

Gestores e Fiscais deverão acompanhar, fiscalizar e gerir o contrato, na execução dos serviços solicitados, conforme as disposições previstas na Lei Federal nº 14.133/21 e Decreto Municipal nº 12.482/25.

(i) Conforme dispõe o Decreto Municipal nº 7.545/19 deverá ser informado:

Designação	Nome do servidor	Matrícula	Portaria	Contato	E-mail
Gestor	Scheila Aparecida Kulka Schwans	16.431-3	1318/2025	(42) 3142-1041	scheila.schwans@guarapuava.pr.gov.br
Gestor Suplente	João Adeilson de Siqueira Ferreira	14.033-3	1318/2025	(42) 3142-1004	joao.ferreira@guarapuava.pr.gov.br

Designação	Nome do servidor	Matrícula	Portaria	Contato	E-mail
Fiscal	Edson Pires Machado	11.355-7	1318/2025	(42) 3142-1044	edson.machado@guarapuava.pr.gov.br
Fiscal Suplente	Daniel Felipe Tratz	19.530-5	1318/2025	(42) 3142-1044	daniel.tratz@guarapuava.pr.gov.br

- Será designado como responsável pelo recebimento: Edson Pires Machado – Matrícula 11.355-7

9. Critérios de medição e de pagamento:

(ii) Recebimento do objeto: O objeto será recebido observando-se as disposições do art. 140 da Lei Federal nº 14.133/21 e do art. 26 e seguintes do Decreto Municipal nº 7.545/19.

(iii) Liquidação: Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 30 dias corridos para fins de liquidação.

Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

(iv) Prazo de pagamento: O pagamento deverá ser realizado em até 30 dias úteis, contados a partir da finalização da liquidação da despesa.

(v) Forma de pagamento: O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento. Quando do pagamento, será efetuada a retenção

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 07/08/2025 11:38:03 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: https://cicm.com.br/pba/da6e7f92884



tributária prevista na legislação aplicável.

10. Forma e critérios de seleção do fornecedor:

(vi) Forma de seleção e critério de julgamento: O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fulcro no Art 74, inciso I, da Lei Federal 14.133/21.

(vii) Exigências de habilitação: para fins de habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira, deverá o licitante comprovar os requisitos previstos no edital de licitação e definidos pelo Departamento de Licitações.

(viii) Para a qualificação técnica:

- Não se aplica

11. Estimativas do valor da contratação, nos termos do Capítulo IV, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços separa os respectivos cálculos, que devem constar de documentos e parado e classificado:

O custo estimado total da contratação é de **R\$25.000,00** (Vinte e Cinco mil reais), conforme custos unitários apostos acima.

7. Adequação orçamentária, quando não se tratar de sistema de registro de preços:

- ORGÃO: 04
- UNIDADE: 01
- AÇÃO: 2403
- FUNCIONAL: 0004.0122.0003

Guarapuava, 07 de Agosto de 2025.

Jennifer Pereira Góes

Assistente Administrativo



REALIZAÇÃO DA PESQUISA DE PREÇOS - ART. 22 DO DECRETO MUNICIPAL Nº 10.140/23

I - Descrição do objeto a ser contratado:

Contratação de Serviços Cartorários do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava - PR, através de inexigibilidade de licitação, com fulcro no Art 74, inciso I, da Lei Federal 14.133/21.

II - Identificação do agente responsável pela pesquisa ou, se for o caso, da equipe de planejamento:

- Jennifer Pereira Góes - Matrícula 17.380-0

III - Caracterização das fontes consultadas: Considerando que os emolumentos cobrados pelos serviços cartorários são regidos pela Lei Estadual nº 6149/1970 e seus anexos, sendo que a tabela vigente foi estabelecida pelos Anexo II do Decreto Judiciário 722/2021. Desta forma não foram consultadas fontes de preço visto que não há possibilidade de comparativo de mercado pois a valoração dos serviços são determinados pela tabela já mencionada.

IV - Caracterização das fontes consultadas:

Justificamos a ausência da pesquisa de preços, considerando que os emolumentos cobrados pelos serviços cartorários são regidos pela Lei Estadual nº 6149/1970 e seus anexos, sendo que a tabela vigente foi estabelecida pelos Anexo II do Decreto Judiciário 722/2021. Desta forma não há possibilidade de comparativo de mercado pois a valoração dos serviços são determinados pela tabela acima mencionada.

V - Memória de cálculo do valor estimado e documentos que lhe dão suporte:

O valor total da contratação é de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

ITEM	GRUPO DE MATERIAL	ITEM PARA AQUISIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR
1	Serviço	Serviços Cartorários do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava - PR	1 UNI.	25.000,00	25.000,00



VI - Justificativa da escolha dos fornecedores, no caso da pesquisa direta: Considerando que os serviços cartorários de registro de imóveis são subdivididos, através da Lei Estadual nº 5809 de 15 de julho de 1968, sendo alterada posteriormente através da Lei Estadual nº 15.245 de 05 de Setembro de 2006, restringem a concorrência, uma vez que cada cartório trabalha com a delimitação instituída. Desta forma a concorrência é restringida, uma vez que cada cartório trabalha com a delimitação instituída.

VII - Condições comerciais observadas: Informamos ainda que foi observada as condições comerciais praticadas, incluindo prazos e locais de entrega, execução do serviço, quantidade contratada, formas e prazos de pagamento, peculiaridades do local de execução do objeto, conforme previsto no termo de referência.

Guarapuava, 07 de Agosto de 2025.

Jennifer Pereira Góes
Assistente Administrativo

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 07/08/2025 11:38 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://c.ipm.com.br/ptada6e7692884>.

