

Proc. Administrativo 3- 31.868/2025

De: Elis G. - SMAS - GA

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 01/12/2025 às 11:02:00

Setores envolvidos:

SMAS - GA, GP-DC, SMAS-CL, SMA-LC-ENT, SMIMU-PE2, GP, SMAS

Contratação de empresa para a execução de serviços técnicos, administrativos e jurídicos necessários para promover a regularização fundiária de interesse social da(s) área(s) localizada(s) no município de Francisco Beltrão - PR.

—
Elis Mariana Grabovski
Agente Administrativo

Anexos:
TR.pdf



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

TERMO DE REFERÊNCIA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO

1.1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

Contratação de empresa especializada para execução de serviços de Regularização Fundiária de Interesse Social, nas áreas localizadas no Município, conforme especificado abaixo:

LOTE	OBJETO	SUBTOTAL
ÚNICO	Execução de serviços técnicos especializados para promover a Regularização Fundiária de Interesse Social na(s) localidade(s) e quantidades discriminadas abaixo:	
	1. CONJUNTO HABITACIONAL TERRA NOSSA Localizado no bairro Padre Ulrico, Francisco Beltrão – PR, composto por 954 lotes a serem regularizados.	R\$ 2.000,00
TOTAL		R\$ 1.908.000,00
Observação: Para cada título previsto deverá corresponder a uma matrícula regularizada, com registro de legitimação fundiária, e em caso da sua impossibilidade a legitimação de posse.		

- Os Licitantes deverão apresentar cronograma físico-financeiro, obedecendo ao prazo máximo de execução, conforme **MODELO 02**.
- Ressalta-se que, o número de títulos regularizados indicados neste TR é aproximado, não se constituindo em hipóteses alguma em garantia de faturamento. O número final de títulos regularizados não poderá ser superior ao número fixado neste TR, ressalvado o disposto no artigo 125 da Lei nº 14.133/2021.

1.2. PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo de execução dos serviços é de 18 (dezoito) meses, contados do recebimento, pela CONTRATADA, da Ordem de Serviço, a qual será emitida em até 10 (dez) dias, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado na forma da lei.

A vencedora da licitação deverá assinar o contrato até 03 (três) dias úteis após a convocação emitida pelo Município.

1.3. PRAZO DE VIGÊNCIA

A vigência do contrato inicia-se na data de assinatura do presente instrumento e se estende pelos 22 (vinte e dois) meses posteriores ao recebimento da ordem de





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

serviço, o que corresponde ao prazo de execução dos serviços acrescidos de 04 (quatro) meses, podendo ser prorrogado na forma da lei.

1.4. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

O critério de julgamento será o de maior desconto global, sendo declarado vencedor o licitante que, atendendo as condições de habilitação e os requisitos necessários de qualidade, adequação, rendimento, segurança, prazo e outros previstos no edital, cotar o maior desconto.

1.5. VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para a execução dos trabalhos de REURB-S será utilizado o valor máximo previsto por título no Convênio nº 102/CONV/2025 assinado em 27/10/2025 com a COHAPAR que foi elaborado a partir da utilização de planilha de composição de custos do serviço de regularização.

Por fim, dado a seu caráter aberto, o preço máximo será de R\$ 1.908.000,00.

1.6. JUSTIFICATIVA DO NÃO PARCELAMENTO DO OBJETO

O objeto deverá ser contratado como um lote único, seja do ponto dos serviços que compõe a atividade de regularização fundiária, bem como do (s) núcleo (s) que integram o edital, na medida em que o parcelamento do objeto implicaria em diversas dificuldades para a viabilização da contratação.

A primeira diz respeito à vinculação técnica das atividades que integram os serviços de regularização fundiária a serem contratadas, tendo em vista que as etapas necessárias para emissão dos títulos regularizados estão vinculadas entre si. Assim, eventual realização por empresas distintas acarretaria problemas na utilização e/ou revisão de fases já concluídas, sem considerar ainda o provável encarecimento dos serviços.

Outrossim, a separação dos serviços em 954 lotes, sendo um para cada local, implicaria em projetos com menor valor econômico, tornando-os menos atrativos aos interessados e correndo-se o risco de o procedimento ser deserto. Prestigia-se, portanto, a viabilidade técnica dos serviços necessários para a efetivação do trabalho e a economia de escala da contratação de serviços.

Na mesma linha é que se justifica a contratação por preço global, uma vez que a finalidade é a regularização total do núcleo urbano informal objeto do trabalho, o qual é composto pelo total de lotes correspondente ao número de famílias moradoras do local. Não há realização do objeto, portanto, com a regularização apenas de parte das famílias, na medida em que a finalidade apenas será alcançada com a completa resolução da irregularidade do núcleo e a inclusão total da gleba ao ordenamento territorial urbano.

Por fim, a vedação de participação de consórcios tem relação com a primeira razão para o não parcelamento do objeto, que é a vinculação técnica das etapas. A especificidade do objeto contratado em relação à finalidade buscada e o fato de que as etapas não são absolutamente estanques, de maneira que empresas diferentes possam realizá-los de forma independente, implicam em riscos significativos para o





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

bom andamento dos trabalhos, que não se justificam apenas para a participação de consórcios.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO QUE CONSISTE NA REFERÊNCIA AOS ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES CORRESPONDENTES

Este Termo de Referência está fundamentado nos Estudos Técnicos Preliminares elaborados pela Equipe de Planejamento da Contratação da Secretaria Municipal de Assistência Social de Francisco Beltrão – PR.

O Plano de Contratações Anual de 2025 prevê a contratação de empresa para a regularização fundiária da (s) área (s) do Conjunto Habitacional Terra Nossa, composto por 954 (novecentos e cinquenta e quatro) lotes.

Os recursos orçamentários de Investimento, para a contratação dos serviços estão previstos no Convênio nº 102/CONV/2025, firmado com a COHAPAR em 27/10/2025

O custo dos serviços a serem contratados está orçado em R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para cada lote (954 lotes), totalizando o valor total em R\$ 1.908.000,00 (um milhão e novecentos e oito mil reais).

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERANDO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

A demanda por regularização fundiária do Município é identificada a partir dos dados cadastrados no Sistema de Informações sobre Necessidades Habitacionais do Paraná – SISPEHIS da COHAPAR, o qual contabiliza 954 lotes passíveis de regularização. Tais dados justificam a necessidade de prestação de serviços em atendimento à problemática específica existente no município.

Considerando as etapas já efetivadas pelo município e o convênio assinado com a COHAPAR, além das características dos núcleos urbanos irregulares objeto do Programa Paraná Regularizado, a contratação deverá ser de empresa para excursão de serviços técnicos, sociais, administrativos e jurídicos necessários para promover a Regularização Fundiária de Interesse Social da (s) área (s) localizada (s), nesse município, notadamente aqueles serviços previstos na Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018, além de outros necessários por força de legislação local.

Desta feita, considerando a capacidade da equipe da Prefeitura Municipal para a Regularização Fundiária, tendo em vista o volume de trabalho, reafirmamos a necessidade da disponibilização de tais atividades por meio de empresa contratada, de modo que a execução contratual se inicie em 60 dias.

3.1. ELEMENTOS TÉCNICOS DISPONIBILIZADOS

No ANEXO 02 – a Empresa tem acesso aos elementos técnicos desse processo licitatório, especificamente o mapa indicativo das áreas e matrículas.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

4.1. A Qualificação Técnica será comprovada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- a) Certidão de Registro da empresa e do (s) responsável (eis) técnico (s) junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Quando a empresa foi registrada em outra sede, caso vencedora, deverá apresentar o visto do CREA/PARANÁ, ou CAU/PARANÁ antes da assinatura do contrato.

- b) Comprovação de Capacidade Técnica em nome da empresa licitante, mediante a apresentação de Atestado (s) de Capacidade Técnico-Operacional, fornecido (s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando o desempenho de atividade pertinente e compatível com o objetivo desta licitação, com características semelhantes às exigidas nas parcelas de maior relevância técnica a seguir indicadas:

TABELA 02 – SERVIÇOS REALIZADOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Execução de Projeto e execução de Regularização Fundiária com a efetiva entrega do título registrado na matrícula aos beneficiados pela regularização conforme o procedimento estabelecido pelo ordenamento jurídico vigente.

No mínimo 70% de títulos regularizados.
--

Observação 01: As quantidades da tabela acima correspondem a 70% dos serviços a executar.

Observação 02: Esclarecemos que os Atestados de Capacidade Técnico-Operacional previstos neste item, deverão contemplar TODOS os requisitos relativos à parcela relevante do objeto da presente licitação, NOTADAMENTE a efetiva entrega do título registrado na matrícula aos beneficiados pela Regularização Fundiária, e a quantidade total de títulos regularizados.

Excepcionalmente, caso seja necessária a apresentação de documentos para comprovar as informações constantes nos atestados, recomenda-se que sejam apresentados conjuntamente a estes.

Reforçamos, ainda, que eventuais diligências quanto aos atestados e eventuais documentos apresentados que se façam necessários, só serão efetuados no caso de dúvidas, por parte da Comissão, e serão sempre acerca de informações ou dados já constantes nestes.

Observação 03: No caso de o licitante utilizar para comprovação das exigências, atestados de serviço realizados sob o regime de consórcio, as quantidades consideradas serão diretamente proporcionais à sua participação na composição do consórcio, demonstrada por meio de cópia do contratante ou termo de constituição do consórcio, devidamente registrado no órgão competente, que deverá acompanhar o atestado.

- c) Comprovação de capacitação técnico-profissional: O Licitante deverá comprovar que possui em seu quadro permanente, na data estipulada para a entrega da





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

documentação, profissional de nível superior, indicado como Coordenador, com registro no CREA/CAU, detentor de Certidão de Acervo Técnico emitida pelo CREA/CAU, devidamente acompanhada do respectivo atestado de execução, comprovando atividade pertinente e compatível com o objeto desta licitação, com característica semelhante à exigida em, no mínimo, uma das parcelas de maior relevância técnicas a seguir indicadas:

- i. Levantamento Topográfico (Levantamento planimétrico, planialtimétrico ou planialtimétrico cadastral);
- ii. Projeto de Loteamento, desmembramento ou remembramento;
- iii. Projeto de Regularização Fundiária;
- iv. Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

d) Declaração do Licitante indicando o nome e nº do registro na entidade profissional competente, do responsável técnico, Coordenador Geral, que acompanhará os serviços, conforme **MODELO 03**;

O profissional detentor do acervo técnico deverá ser indicado como Coordenador, e deverá obrigatoriamente participar dos serviços objeto desta Licitação, admitindo-se a substituição por profissional de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Administração.

e) Relação nominal dos profissionais integrantes da equipe técnica a ser alocada aos serviços objeto desta licitação, conforme Tabela 03 abaixo, de acordo com **MODELO 03**.

	TABELA 03 – EQUIPE TÉCNICA - PROFISSIONAIS
LOTE ÚNICO	01 (um) Arquiteto - Urbanista ou Engenheiro Civil (para as atividades do procedimento de REURB que guardem compatibilidade dentro das atribuições de cada profissão) 01 (um) profissional graduado em Serviço Social, Sociologia ou Psicologia 01 (um) Advogado 01 (um) Engenheiro Civil, Engenheiro Cartógrafo ou Eng. Agrimensor (poderão ser admitidos profissionais de nível superior diversos, desde que estejam relacionados no item 2, do anexo da Decisão Normativa nº104/2014 do CONFEA).

Os profissionais indicados deverão obrigatoriamente participar dos serviços objeto desta Licitação, admitindo-se a substituição por outros de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Administração.

f) Comprovação de que o profissional, indicado como coordenador, integra o quadro permanente da Licitante mediante a apresentação de um dos seguintes documentos:

- i. Carteira de Trabalho (CTPS), devendo ser apresentada apenas as folhas de identificação em que consta a fotografia, a de qualificação, a do último contrato de trabalho celebrado com a empresa Licitante e a página seguinte em branco, e as folhas de últimas anotações gerais e página seguinte em branco;





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- ii. Certidão de Pessoa Jurídica junto ao CREA, onde conste o profissional como integrante do quadro de RESPONSÁVEL TÉCNICO;
 - iii. Contrato Social ou equivalente, para o caso de sócios;
 - iv. Contrato de Prestação de Serviços;
 - v. Contrato de Trabalho;
 - vi. Declaração de futura contratação, firmada pela EMPRESA LICITANTE e pelo profissional indicado, conforme **MODELO 04**.
- g) O (s) profissional (is) indicado (s) para integrar a equipe técnica de uma empresa, não poderá (ão) integrar a equipe técnica (básica) de outra empresa.
- h) O profissional indicado como Coordenador, sendo arquiteto urbanista ou engenheiro, poderá exercer as atividades próprias da função de Coordenação, concomitantemente às demais atividades específicas de sua área de atuação no âmbito da equipe técnica.
- i) Declaração de que visitou o local das obras, obtendo ela mesma e sob sua responsabilidade todas as informações julgadas necessárias, e que tomou conhecimento das condições locais para cumprimento das obrigações objeto desta licitação, conforme **MODELO 05**. Para tanto, deverá ser agendada a visita com o colaborador indicado no quadro abaixo:

TABELA 04 – INDICAÇÃO DE CONTATO PARA VISITA TÉCNICA		
COLABORADOR	TELEFONE	E-MAIL
Jose Carlos Kniphoff	46 999812248	jckniphoff@yahoo.com.br

A empresa licitante, a seu critério, poderá declinar da visita, sendo obrigatório, neste caso, apresentar em substituição ao atestado de visita, DECLARAÇÃO FORMAL assinada pelo seu representante legal, sob as penalidades da lei, que tem pleno conhecimento das condições e peculiaridades inerentes à natureza dos trabalhos e sobre o local dos serviços, assumindo total RESPONSABILIDADE por esta declaração, ficando impedida, no futuro, de pleitear por força do conhecimento declarado, quaisquer alterações contratuais, de natureza técnica e/ou financeira.

- 4.2. Condicionantes de habilitação das empresas participantes quanto à qualificação econômico-financeira e regularidade fiscal:
Deverá atender os artigos 68 a 70 da Lei nº 14.133/2021 de Licitações e Contratos Administrativos.
- 4.3. Condicionantes de habilitação das empresas participantes quanto a qualificação jurídica:
Deverá atender o artigo 66 da Lei nº 14.133/2021 de Licitações e Contratos Administrativos.
- 4.4. Normas a serem respeitadas:
Deverão ser atendidos os requisitos constantes na Lei nº 14.133/2021, Lei nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018, e eventuais regulamentações locais aplicadas a regularização fundiária e as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

5. 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

- 5.1. Realização de diagnóstico e estudos técnicos da área e dos moradores (cadastro físico e socioeconômico).

Deve ser realizada a análise da situação jurídica e registral da área, consulta prévia aos órgãos públicos e realizado o levantamento das documentações das famílias ocupantes do núcleo irregular. Para tramitação do processo de REURB-S, bem como para o registro da Certidão de Regularização Fundiária no respectivo registro de imóveis, devem ser consideradas as documentações constantes no Decreto nº 9.310/2018, que perpassam o número da carteira de identidade e filiação, número de inscrição no CPF, estado civil, profissão, documentos que comprovem o tipo e tempo de posse, renda familiar e declaração de que não possui imóvel no município, além do que está em processo de regularização.

Nesta etapa também deve ser realizado o cadastramento das famílias no Sistema de Cadastro Habitacional de Pretendentes – SCHAP da COHAPAR.

- 5.2. Elaboração de levantamento topográfico georreferenciado, conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, o disposto no Decreto nº 89.817, de 20 de junho de 1984, as normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro e subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhados de ART ou de RRT, contendo:

- a) Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento demonstrando as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
- b) Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrição atingidas, quando for possível;
- c) Outros levantamentos georreferenciados necessários para a elaboração do projeto de regularização fundiária;
- d) Memorial descritivo;
- e) Descrições técnicas das unidades imobiliárias;
- f) Outros documentos em que se registrem os vértices definidores de limites, com o uso de métodos e tecnologias que estiverem à disposição e que se adequem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.

Deverão ainda ser observados os requisitos técnicos previstos no art. 29 do Decreto Federal nº 9.310/2018 e eventuais documentos adicionais que forem necessários para aprovação junto aos órgãos competentes.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

5.3. Elaboração do projeto de regularização fundiária, contendo o levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, e no mínimo:

- a) Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas, quando possível;
- b) Estudo preliminar das desconformidades (quando for o caso) e das situações jurídica, urbanística e ambiental.
- c) Projeto urbanístico, contendo no mínimo as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetados; as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número de designação cadastral, se houver; as unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral; quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada; os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver; as áreas já usucapidas; as medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações; as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias e outros requisitos que sejam definidos pelo Poder Público municipal;
- d) Memorial descritivo contendo no mínimo a descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características; a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal; a enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e, quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- e) ART ou de RRT do Projeto Urbanístico;
- f) Termo de Compromisso (quando for o caso) a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, nos termos do art. 30 do Decreto Federal 9.310/2018.

Este projeto deverá ser aprovado perante o Poder Público Municipal, com a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) que, por sua vez, conterá no mínimo: o nome do núcleo urbano regularizado; a localização do núcleo urbano regularizado; a modalidade da REURB; os responsáveis pelas obras e pelos serviços constantes no cronograma, quando for o caso; a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando possível; e a listagem dos ocupantes que houverem adquirido a unidade, por meio de título de legitimação fundiária ou de ato único de registro, que conterá o nome do ocupante, estado civil, profissão, número de inscrição no CPF, número da Carteira de Identidade e a sua filiação.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- 5.4. Registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado junto ao cartório de registro de imóveis e disponibilização das matrículas emitidas pelo cartório com o devido registro dos títulos em nome das famílias beneficiárias, na sede do MUNICÍPIO.
- 5.5. A CONTRATADA ficará responsável também por todos e quaisquer outros serviços necessários ao desenvolvimento e conclusão da REURB-S, tais como a elaboração de documentos e/ou minutas; diligências junto aos órgãos públicos competentes; orientação ao Poder Executivo Municipal na execução de seus atos; audiências públicas; análise de dados; pareceres técnicos; solução de conflitos.

A entrega final dos documentos relacionados no item 5.1 e 5.5, APROVADOS NOS ÓRGÃOS COMPETENTES, deverá ocorrer no prazo de até 18 meses contados a partir da data de recebimento da Ordem de Serviço pela contratada.

- 5.6. A empresa contratada para executar os serviços de Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Conjunto Habitacional Terra Nossa, no Município de Francisco Beltrão – PR, deverá realizar um conjunto de procedimentos técnicos, jurídicos, urbanísticos e sociais, conforme especificado neste Termo de Referência e no Edital de Licitação.

1. Planejamento e Início dos Trabalhos

- a) Recebimento da Ordem de Serviço: A CONTRATADA iniciará as atividades após o recebimento da Ordem de Serviço emitida pelo Município, na qual estará delimitando o núcleo urbano Conjunto Habitacional Terra Nossa, objeto da regularização.
- b) Elaboração do Plano de Trabalho: Desenvolvimento de um plano detalhado das ações a serem executadas, alinhado às diretrizes do Município.
- c) Mobilização Social: Realização de reuniões e ações para informar e envolver os moradores sobre o processo de regularização, seus benefícios e a documentação necessária, devendo a empresa disponibilizar estrutura adequada, por meio de escritório fixo ou móvel, para a realização das reuniões e para o atendimento presencial aos moradores, garantindo acessibilidade, organização e suporte contínuo durante todo o processo.

2. Levantamentos Técnicos e Sociais

- a) Levantamento Topográfico: Mapeamento detalhado da área, incluindo limites dos lotes, vias de acesso e áreas públicas para a criação do projeto de regularização.
- b) Levantamento de Dados dos Ocupantes: Coleta e sistematização de informações e documentos dos moradores (RG, CPF, comprovante de residência, comprovante de renda, documentos relativos ao imóvel ou à posse), para fins de qualificação e cadastro socioeconômico, atividade esta integralmente elaborada, organizada e apresentada pela empresa contratada.
- c) Análise Urbanística e Ambiental: Verificação das condições urbanísticas e ambientais do núcleo, identificando a necessidade de obras das





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

infraestruturas essenciais (saneamento, água, energia, vias de acesso etc.).

3. Desenvolvimento do Projeto

- a) **Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (PR):** Com base nos levantamentos realizados, a empresa deverá elaborar o projeto que define o novo parcelamento, as áreas públicas e as intervenções necessárias. O projeto deverá ser devidamente instruído e submetido à apreciação e aprovação do Município.
- b) **Instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), se aplicável:** Apoio técnico na definição de ZEIS, se necessário, para o enquadramento legal da área.
- c) **Elaboração de Peças Técnicas:** Produção de mapas, memoriais descritivos, plantas e Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTS).

4. Aprovação e Registro

- a) **Protocolo no Município:** Apresentação de toda a documentação e projeto para análise e aprovação formal pelo Poder Público Municipal.
- b) **Aprovação e Emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF):** Após a aprovação do projeto e das eventuais obras, o Município emitirá a CRF, a qual constitui requisito essencial para o registro.
- c) **Encaminhamento ao Cartório de Registros de Imóveis:** A empresa deverá protocolar a CRF e todas as peças técnicas necessárias no Cartório de Registro de Imóveis competente, visando ao registro do novo parcelamento e à abertura das matrículas individualizadas.
- d) **Titulação dos Ocupantes:** Acompanhamento do processo de registro, assegurando que, ao final, os títulos de prioridade, como a Legitimação Fundiária, sejam devidamente emitidos e entregues aos moradores.

5. Responsabilidades (REURB-S x REURB-B)

A responsabilidade pelo custeio do projeto e das obras varia conforme a modalidade:

- a) **REURB-S (Interesse Social):** O Município e, por consequência, a empresa por ele contratada, é responsável pela elaboração e pelo custeio do projeto, bem como, em regra, pela implantação da infraestrutura essencial.
- b) **REURB-E (Interesse Específico):** Os próprios beneficiários ou requerentes privados assumem os custos do projeto e da infraestrutura, contratando diretamente a empresa responsável pela execução dos serviços.

Em síntese, a empresa atuará de forma integrada nas frentes técnicas, social, jurídica e de engenharia, visando viabilizar a conversão do núcleo urbano informal em assentamento regular, assegurando, ao final, a efetiva garantia do direito real de propriedade aos seus ocupantes.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

5.7. Todos os documentos citados abaixo devem estar em Formato PDF e DWG 2016. Os arquivos em formato PDF, quando de elaboração por parte da CONTRATADA, deverão ter sua assinatura baseada em certificados digitais.

- a) Certificado de Regularização Fundiária – CRFs em formato PDF;
- b) ARTS com os devidos comprovantes de pagamento acessórios a estes documentos em formato PDF;
- c) Cronograma Físico-Financeiro conforme arquivos.XLSM disponibilizados – em formato EXCEL e PDF;
- d) Relação com os nomes dos arquivos entregues, segmentando por item a ser atendido desta listagem em formato PDF.

5.8. A entrega dos documentos poderá ser realizada através de dispositivo de armazenamento digital, protocolados na sede do Município, endereço Rua Octaviano Teixeira dos Santos, 1000 - Centro, Francisco Beltrão - PR, 85601-030, ou através de outro meio de transferência de arquivos através da Internet, formalizado diretamente ao **E-mail do fiscal da CONTRATANTE**, a ser designado no contrato.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO, QUE DESCREVE COMO A EXECUÇÃO DO OBJETO SERÁ ACOMPANHADA E FISCALIZADA PELO ÓRGÃO OU ENTIDADE

A gestão do contrato ficará a cargo do Secretário de Infraestrutura e Mobilidade Urbana, Sérgio Vitalino Galvão Junior, enquanto a fiscalização será exercida pelo Engenheiro Civil e Coordenador do Programa de Regularização Fundiária, José Carlos Kniphoff, que atuarão, respectivamente, como Gestor e Fiscal do convênio.

- 6.1. A ação fiscalizadora será exercida de modo sistemático e permanente, de maneira a fazer cumprir rigorosamente os prazos, as condições, qualificações e especificações previstas no Contrato e seus anexos, através de relatório e atestados, que a CONTRATADA declara conhecer nos seus expressos termos.
- 6.2. A mudança de fiscais será, imediatamente, comunicada por escrito à CONTRATADA, indicando-se os seus substitutos.
- 6.3. A CONTRATADA receberá da fiscalização informações básicas da sequência para elaboração dos serviços de modo a cumprir o prazo máximo estipulado para conclusão dos serviços objeto do contrato.
- 6.4. RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO

O recebimento dos serviços concluídos para liberação dos pagamentos dos produtos terá o seguinte procedimento:

- i. Recebimento provisório dos produtos;
- ii. Verificação e encaminhamento de comentários para compatibilização, quando for necessário;
- iii. Recebimento dos produtos depois de efetuadas às alterações solicitadas pela CONTRATANTE na verificação;
- iv. Revisão dos produtos para checagem das alterações solicitadas pela equipe técnica de acompanhamento;





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- v. Formalização da conclusão da fase de aprovação e da etapa em questão, através de comunicação oficial à CONTRATADA, emitida pela CONTRATANTE;
 - vi. Autorização para emissão final;
 - vii. Formalização do recebimento final e emissão do termo do recebimento definitivo relativo a cada etapa.
- 6.5. Ao MUNICIPIO reserva-se o direito de solicitar à CONTRATADA as correções necessárias até aprovação final de cada produto, se for o caso.
- 6.6. Os serviços executados em desacordo com as especificações e normas técnicas aplicáveis não serão aceitos e deverão ser refeitos pela CONTRATADA, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no edital e contrato, por sua própria conta e sem qualquer indenização.
- 6.7. O Termo de Aceite Definitivo dos Produtos de cada etapa de pagamento será expedido e entregue à CONTRATADA em até 15 dias úteis, após sua aprovação.
- 6.8. O recebimento provisório ou definitivo dos produtos não exclui a responsabilidade da Contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

- 7.1. Os pagamentos serão realizados em etapas, com base no número de títulos efetivamente emitidos em face das famílias que preenchem os critérios do programa, aplicando-se o seguinte critério quanto ao quantitativo previsto e de acordo com o cronograma abaixo:

ETAPA	DESCRIÇÃO DOS PRODUTOS A SEREM ENTREGUES	PORCENTAGEM DE PAGAMENTO
1ª	Cadastro socioeconômico; matrícula originária; planta de sobreposição da situação de fato com a situação de registro; cadastramento das famílias no SCHAP; elaboração do levantamento topográfico georreferenciado; elaboração do projeto de regularização fundiária.	40% do quantitativo de títulos conveniados
2ª	Aprovação do Projeto de Regularização Fundiária; Emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF.	
3ª	Envio da CRF ao Cartório de Registro de Imóveis; Emissão das matrículas em nome dos beneficiários.	O saldo relativo ao total de títulos emitidos, compensados os valores pagos na 1ª e 2ª etapas, de modo que a parcela final reflita





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

		exatamente o valor unitário do título indicado na proposta de preços, considerando o número de títulos efetivamente entregues e registrados
--	--	---

- 7.2. O primeiro pagamento será efetuado após o cumprimento das 1ª e 2ª etapas, e o segundo, após a conclusão da 3ª etapa.
- 7.3. Para efeitos deste contrato, a etapa será considerada concluída quando forem apresentados para aprovação do fiscal, mediante protocolo próprio, todos os produtos nele descritos, vedado pagamento parcial.
- 7.4. O faturamento será autorizado após análise e aceite do fiscal e do gestor.
- 7.5. Caso os serviços executados não correspondam ao estabelecido no cronograma físico-financeiro, será registrada a situação inclusive para fins de aplicação das penalidades previstas, se for o caso.
- 7.6. Nenhum pagamento isentará a CONTRATADA das responsabilidades contratualmente assumidas, quaisquer que sejam, nem implicará na aprovação definitiva dos serviços executados.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

O futuro contratado será selecionado por meio da instauração de Processo Licitatório pelo modo de Disputa Aberto – MDA – Forma Eletrônica – Licitação.

9. PROPOSTA DE PREÇO

A proposta de preços a ser representada deverá conter os seguintes documentos:

- 9.1. Carta Resumo Proposta de Preços, conforme **MODELO 01**, observadas as quantidades, unidades e especificações constantes do edital, indicando:
- Valor unitário e total do Lote Único;
 - Prazo de execução;
 - Prazo de validade da proposta não inferior a 90 (noventa) dias contados da abertura da licitação.
- 9.2. Cronograma físico-financeiro, conforme **MODELO 02**, contemplando os valores dos serviços, distribuídos mensalmente. Ao MUNICÍPIO reserva-se o direito de analisar o cronograma físico-financeiro apresentado, podendo exigir ajustes, sem alteração do valor total proposto, ao que o licitante se obriga a aceitar, sob pena de desclassificação.
- 9.3. Todos os valores mencionados deverão conter somente duas casas decimais.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- 9.4. No preço total proposto, obrigatoriamente, deverão estar incluídas todas e quaisquer despesas necessárias para o cumprimento do objetivo, inclusive todos os custos, como materiais de consumo, salários, encargos sociais, previdenciários e trabalhistas de todo o quadro de profissionais vinculado à CONTRATADA, inclusive os custos de hospedagem, transportes, passagens, alimentação e serviços de apoio e reprografia, impostos, taxas, emolumentos e quaisquer outros que, direta ou indiretamente, e todos os demais que se relacionem com o fiel cumprimento das obrigações da CONTRATADA.
- 9.5. A proposta de preços terá prazo de validade de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua apresentação na sessão pública, facultado aos licitantes estender tal validade por prazo superior.
- 9.6. O preço unitário proposto para cada título regularizado deverá ser igual para todos os núcleos indicados.
- 9.7. Serão desclassificadas as propostas que não atenderem às condições e exigências do Edital ou que consignem valor global superior ao máximo estabelecido ou com preços manifestamente inexequíveis, assim considerados aqueles que não venham a demonstrar sua viabilidade através de documentação que comprove que os custos dos insumos são coerentes com os de mercado e que os coeficientes de produtividade são compatíveis com a execução do objeto do contrato.
- 9.8. A formulação da proposta implica para o licitante a observância dos preceitos legais e regulamentares em vigor, tornando-o responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados,

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para a execução dos trabalhos de REURB-S será utilizado o valor máximo previsto por título do Convênio nº 102/CONV/2025 assinado em 27/10/2025 com a COHAPAR, que foi elaborado a partir da utilização de planilha de composição dos custos do serviço de regularização.

Por fim, dado a seu caráter aberto, o preço máximo será de R\$ 1.908.000,00.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos destinados ao custeio dos serviços objeto deste contrato têm como fonte o Convênio nº 102/CONV/2025, celebrado em 27/10/2025 com a COHAPAR.

12. CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

- 12.1. Os serviços objeto da futura contratação são considerados COMUNS.
- 12.2. Os serviços objeto da futura contratação são considerados como serviços a serem executados de forma NÃO CONTINUADA.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- 12.3. A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da CONTRATADA e o MUNICÍPIO, vedando-se qualquer relação entre estes, que caracterize pessoalidade e subordinação direta.**

13. INDICAÇÃO DOS LOCAIS DE ENTREGA DOS PRODUTOS E DAS REGRAS PARA RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO

A entrega dos documentos para aprovação da contratante será de forma eletrônica, contendo uma parte de documentos eletrônicos em formato PDF e outra parte dos documentos em formato editável (AutoCad 2016, Excel e Word).

A entrega dos documentos poderá ser realizada através de dispositivo de armazenamento digital, protocolados na sede do MUNICÍPIO, Rua Octaviano Teixeira dos Santos, 1000 - Centro, Francisco Beltrão - PR, 85601-030, ou através de outro meio de transferência de arquivos através da Internet, formalizado diretamente ao E-mail do fiscal da CONTRATANTE, a ser designado no contrato.

14. FORMAS, CONDIÇÕES E PRAZOS DE PAGAMENTO, BEM COMO O CRITÉRIO DE REAJUSTE, OBSERVADO NA LEI Nº 14.133/2021 E INSTRUÇÕES NORMATIVAS INTERNAS, QUANDO HOVER

14.1. Para o faturamento de cada etapa deverá ser apresentado:

- a) Nota fiscal/fatura com discriminação resumida dos serviços executados, período de execução da etapa, número da licitação e número do contrato de prestação de serviço; observação à retenção do INSS, indicação de dados para depósito em conta do Banco do Brasil (nº do Banco, nº da Agência, nº da conta corrente), conforme Resolução 1212 da SEFA;
- b) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- c) Certidão Negativa de Débitos relativos a créditos tributários Federais;
- d) Certidão Negativa de Débitos tributários e de dívida ativa Estadual;
- e) Certidão Negativa de Débitos relativos a créditos tributários Municipais;
- f) Para empresa dispensada da retenção do INSS, deverá ser apresentada a Certidão narrativa da sentença em favor da empresa – discriminar na NF de acordo com a sentença Nº xxxxx.
- g) Para empresa dispensada da retenção do ISS deverá ser apresentada a Lei que isenta o ISS e a Declaração do Agente Administrativo (Órgão recolhedor) que reconhece a isenção do ISS;

14.2. Os documentos especificados deverão ser apresentados até o dia 25 do mês da prestação dos serviços e estando os mesmos devidamente atestados e aprovados, o pagamento será efetuado até 30 (trinta) dias da data da apresentação.

14.3. O pagamento da primeira etapa ficará condicionado, além da apresentação dos produtos constantes do Cronograma de Pagamento referente a 1ª e 2ª etapa, a





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

apresentação da ART/CREA ou RRT/CAU de acordo com as atribuições legais da execução dos serviços contratados e a fixação de uma placa para identificar o Programa desenvolvido (modelo fornecido pela CONTRATANTE).

- 14.4. Nenhum pagamento isentará a CONTRATADA das responsabilidades contratualmente assumidas, quaisquer que sejam, nem implicará na aprovação definitiva dos serviços executados.
- 14.5. A relação de documentos prevista no item 14.1 não é exaustiva, ou seja, não impede o MUNICÍPIO de exigir a apresentação de outros comprovantes de quitação de obrigações trabalhistas e sociais devidas aos empregados alocados na execução do objeto, aplicando-se, nesse caso, a suspensão do pagamento, até a efetiva regularização da pendência, caso identificada a falta de quitação e/ou apresentação de qualquer um dos documentos exigidos.
- 14.6. A CONTRATADA declara que o valor contratado abrange todas as suas despesas diretas ou indiretas, necessárias à plena execução do objeto do presente contrato, entre elas: administrativas, trabalhistas, encargos sociais, fiscais, taxas financeiras, lucro, mão-de-obra, seguros contra acidentes pessoais e materiais, multas de trânsito, taxas sindicais, alimentação, materiais, equipamentos e outras não relacionadas, incidentes sobre os serviços.
- 14.7. Conforme previsto no artigo 135 da Lei nº 14.133/2021:

“Os preços dos contratos para serviços contínuos com regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou com predominância de mão de obra serão repactuados para manutenção do equilíbrio econômico-financeiro, mediante demonstração analítica da variação dos custos contratuais”.

15. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 15.1. Trabalhar sob a supervisão do Fiscal e Gestor e executar os trabalhos em conformidade com as normas técnicas vigentes, de acordo com as especificações desse Termo de Referência, bem como em atendimento à legislação, dentro do melhor padrão técnico;
- 15.2. Atender rigorosamente às normas, instruções especificações e detalhes fornecidos pelo município;
- 15.3. Cumprir as atribuições assumidas, visando melhor técnica, assim como reparar, corrigir ou substituir às suas expensas, no total ou em parte, o produto que estiver com vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução dos serviços, conforme verificação da CONTRATANTE;





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- 15.4. Manter em atividade equipe necessária ao desenvolvimento simultâneo dos trabalhos de forma a cumprir o prazo, garantindo integração total entre os trabalhos e preservando a qualidade dos serviços;
- 15.5. Pesquisar junto aos órgãos públicos, concessionárias e instituições, plantas e mapas de cadastros públicos, que sejam importantes e necessários ao entendimento das intervenções e que auxiliem no desenvolvimento dos trabalhos, sempre que solicitada pela CONTRATANTE;
- 15.6. Substituir imediatamente, a pedido da CONTRATANTE, profissional de sua equipe que tenha durante desenvolvimento dos trabalhos, demonstrado incapacidade técnica ou atuado de forma inconveniente ou desrespeitosa com a equipe da fiscalização da CONTRATANTE ou com membros da comunidade;
- 15.7. Comparecer às reuniões promovidas pela CONTRATANTE, sempre que solicitado pela Equipe Técnica de Acompanhamento e pela fiscalização. O Coordenador Geral deverá estar obrigatoriamente presente às reuniões;
- 15.8. Não fornecer entrevistas, informações ou documentos referentes aos trabalhos a terceiros sem prévia autorização, e por escrito, da CONTRATANTE;
- 15.9. Apresentar para a CONTRATANTE, sempre que solicitado, e conforme especificado, material representativo dos trabalhos em desenvolvimento;
- 15.10. Caberá à CONTRATADA, a inteira responsabilidade pela qualidade dos serviços para Estudo e Execução de Regularização Fundiária de Interesse Social de até 954 Títulos Regularizados na área Urbana no Município de Francisco Beltrão – PR, junto a CONTRATANTE, devendo observar as normas técnicas e as competências profissionais pertinentes;
- 15.11. Responsabilizar-se pela confecção, colocação e manutenção em local visível e privilegiado, de placa padronizada, conforme modelo fornecido pelo MUNICÍPIO;
- 15.12. Em razão do tratamento de dados sensíveis relativos às famílias beneficiárias, a CONTRATADA deverá estar adequada às normativas, diretrizes e procedimentos dispostos na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD;
- 15.13. Os nomes dos profissionais que efetivamente atuam nos serviços como representante da CONTRATADA, deverão constar na documentação apresentada com a finalidade de registrar os períodos de atuação de cada um deles. Os representantes efetivamente credenciados pela CONTRATADA são aqueles explicitados na declaração de responsabilidade técnica apresentada na licitação;
- 15.14. A contratada cede todos os direitos, sobre os projetos/trabalho/documentos entregues ao MUNICÍPIO, afim de que em caso de rescisão sejam alterados ou executados ainda em continuidade por terceiros;





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- 15.15. A contratada deverá cumprir as exigências de reserva de cargos para pessoas com deficiência e para reabilitados da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

16. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- 16.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Contratada, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;
- 16.2. Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, por colaborador (s) especialmente designado(s), anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos colaboradores eventualmente envolvidos, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;
- 16.3. Notificar a Contratada por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção;
- 16.4. Pagar à Contratada o valor resultante da prestação do serviço, no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;
- 16.5. Fornecer a Contratada o modelo de placa padronizada para a colocação na área a ser regularizada;
- 16.6. Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da fatura de serviços da contratada;
- 16.7. Analisar as documentações enviadas pela empresa contratada da área a ser regularizada;
- 16.8. Proporcionar todas as condições necessárias, para que o credenciado contratado possa cumprir o estabelecido no contrato;
- 16.9. Prestar todas as informações e esclarecimentos necessários para a fiel execução contratual, que venham a ser solicitados pelo contratado;
- 16.10. Fornecer os meios necessários à execução, pelo contratado, dos serviços objeto do contrato;
- 16.11. Garantir o acesso e a permanência dos empregados do contratado nas dependências do MUNICÍPIO, quando necessário para a execução do objeto do contrato.

17. MATRIZ DE RISCO





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

17.1. A CONTRATADA é integral e exclusivamente responsável por todos os riscos relacionados ao objeto do ajuste, inclusive, mas sem limitação, conforme estabelecido na Matriz de Risco abaixo transcrita:

TABELA 07 – MATRIZ DE RISCO

Nº	RISCO	DEFINIÇÃO	ALOCÇÃO DO RISCO/ÔNUS	MITIGAÇÃO
1	Social/Projeto	Inconsistências nas informações passadas pelo município e que podem implicar em dificuldades e problemas na execução do contrato.	Ambos	Fatos imprevistos e imputáveis a terceiros, justificam eventuais pedidos de supressão ou acréscimo, desde que devidamente aprovados pelo Município e COHAPAR.
2	Social	Alteração das famílias residentes nos núcleos urbanos indicados em razão do tempo transcorrido até a efetivação do processo.	Contratada	Substituição das famílias e da documentação das mesmas, conforme previsto no objeto.
3	Atraso no pagamento da execução dos serviços	Atraso no repasse de recursos pela Secretaria de Fazenda do Estado do Paraná e/ou pelo Município.	Contratante	Atualização – correção monetária.
4	Responsabilidade e civil quanto a terceiros	Custos por prejuízos causados a terceiros.	Contratada	Os custos deverão ser arcados pela contratada.
5	Mudanças tributárias/trabalhistas	Mudança na legislação tributária que reduza ou aumente os custos dos serviços, exceto mudança sobre o imposto de renda.	Ambos	Readequação do equilíbrio econômico-financeiro.
6	Responsabilidade e Civil	Tratamento de dados sensíveis dos beneficiários.	Contratada	Inclusão da exigência de adequação à LGPD no edital.
7	Retrabalho na execução dos serviços	Necessidade de nova execução dos serviços por erros de execução.	Contratada	Risco assumido pela contratada, inerente a gestão dos serviços.
8	Epidemia	Ocorrência de epidemia grave, impactando a disponibilidade de mão de obra.	Ambos	Prorrogação do prazo por impossibilidade de execução dos serviços pela Contratada, com processo previamente aprovado pelo Município e COHAPAR.
9	Atraso na aprovação dos projetos	Atraso na aprovação dos projetos por responsabilidade de terceiros.	Ambos	Prorrogação do prazo por impossibilidade de execução dos serviços pela Contratada, com processo previamente aprovado pelo Município e COHAPAR.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- 17.2. A CONTRATADA reconhece que é responsável, em qualquer caso, por danos e prejuízos que, eventualmente, venham a sofrer o MUNICÍPIO, coisa, propriedade ou pessoa de terceiros, em decorrência dos serviços, correndo exclusivamente as suas expensas, as indenizações que tais danos ou prejuízos possam motivar. A responsabilidade da CONTRATADA é integral para os serviços contratado, nos termos do Código Civil Brasileiro, não sendo a aprovação de projeto motivo de diminuição de sua responsabilidade;
- 17.3. A Matriz de Risco é o instrumento que tem o objetivo de definir as responsabilidades da CONTRATANTE e da CONTRATADA na execução do contrato;
- 17.4. A CONTRATADA declara ter pleno conhecimento na natureza e extensão dos riscos por ela assumidos no contrato e ter levado tais riscos em consideração na formulação de sua proposta.

18. DA SUBCONTRATAÇÃO

Não será admitida a subcontratação do objeto licitatório.

19. DAS MULTAS

- 19.1. A multa compensatória será calculada na forma prevista no edital ou no contrato, e não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/2021;
- a) Na hipótese de prática da infração prevista nos incisos I e II do artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, o percentual calculado sobre o valor da parcela não executada é de 10% (dez por cento);
 - b) Na hipótese de prática da infração prevista no inciso III do artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, o percentual calculado sobre o valor da parcela não executada é de 10% (dez por cento);
 - c) Na hipótese de prática da infração prevista nos incisos IV, V e VI do artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, o percentual calculado sobre o valor máximo estabelecido é de 5% (cinco por cento);
 - d) Na hipótese de prática da infração prevista no inciso VII do artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, o percentual calculado sobre o valor da parcela inadimplida é de 10% (dez por cento), observado o disposto no art. 246 do regulamento;
 - e) Na hipótese de prática da infração prevista nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, o percentual calculado sobre o valor máximo





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

estabelecido para a licitação ou do valor do contrato, se já formalizado, é de 20% (vinte por cento).

20. GARANTIA DA EXECUÇÃO

- 20.1. O adjudicatário, no prazo de 1 (um) mês após a assinatura do Termo de Contrato, deverá prestar garantia no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do Contrato, que será liberada de acordo com as condições previstas neste Edital, conforme disposto no art. 70 da Lei Federal n.º 13.303/2016, desde que cumpridas as obrigações contratuais;
- 20.2. Caberá ao contratado optar por uma das seguintes modalidades de garantia:
- a) **Caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública**, emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, e avaliados por seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Economia;
 - b) **Seguro-garantia**;
 - c) **Fiança bancária** emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil.
- 20.3. As garantias processadas por caução, fiança bancária ou contratação de seguro-garantia deverá abranger a cobertura de verbas rescisórias inadimplidas;
- 20.4. A garantia prestada em carta fiança emitida por cooperativa de crédito deverá vir acompanhada da autorização de funcionamento emitida pelo Banco Central do Brasil;
- 20.5. A garantia processada sob a forma de Seguro-Garantia ou Fiança Bancária, não poderá ser prestada de forma proporcional ao período contratual, devendo sua validade coincidir com o prazo de vigência do contrato, acrescido de 90 (noventa) dias. Caso ocorra prorrogação do contrato, a garantia apresentada deverá ser prorrogada;
- 20.6. A garantia em dinheiro será depositada na Instituição Financeira indicada pela Administração, em conta remunerada;
- 20.7. No caso de alteração do valor do contrato, ou prorrogação de sua vigência, a garantia deverá ser readequada ou renovada nas mesmas condições;
- 20.8. Havendo acréscimo no valor contratual, o contratado deverá proceder ao reforço proporcional da garantia. O não atendimento autoriza o contratante a descontar das faturas o valor correspondente;





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- 20.9. Se o valor da garantia for utilizado total ou parcialmente em pagamento de qualquer obrigação, o Contratado obriga-se a fazer a respectiva reposição no prazo máximo de 1 (um) mês, contado da data em que for notificada;
- 20.10. O contratante executará a garantia na forma prevista na legislação que rege a matéria;
- 20.11. A garantia deverá vigorar até 90 (noventa) dias após o encerramento da vigência do contrato e deverá ser readequada no prazo máximo de 10 (dez) dias sempre que houver revisão de preços, acréscimo ou prorrogação contratual, de forma a preservar a proporcionalidade estabelecida no item 20.1.;
- 20.12. No caso de seguro-garantia, o adjudicatário terá 1 (um) mês, contado da data de homologação da licitação e anterior à assinatura do contrato, para a prestação da garantia.

Será permitida a substituição da apólice de seguro-garantia na data de renovação ou de aniversário, desde que mantidas as mesmas condições e coberturas da apólice vigente e desde que nenhum período fique descoberto.

21. CRITÉRIO E PRÁTICA DE SUSTENTABILIDADE

A natureza dos serviços é preponderantemente intelectual, uma vez que o objetivo do procedimento de REURB é a alteração no mundo jurídico através da incorporação dos núcleos urbanos irregulares no ordenamento territorial urbano e à intitulação dos ocupantes. Logo, não há impacto ambiental.

22. ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

- Data de elaboração: 24/11/2025.
- Nome do elaborador: Elis Mariana Grabovski.

23. AUTORIZAÇÃO

Autorizamos o Departamento de Licitações e Contratos a tramitar processo licitatório com base nas informações e subsídios elencados neste termo de referência, assim como o Agente de Contratação, designado em Portaria Municipal, a conduzir o procedimento licitatório na forma do art. 8º da Lei nº. 14.133/2021. Fica, ainda, autorizada a aposição de assinatura digitalizada do Prefeito Municipal no Edital e seus Anexos.

Francisco Beltrão, 24 de novembro de 2025.

FELIPE GUERIOS
SECRETARIO DE ASSISTENCIA SOCIAL

ANTONIO PEDRON
PREFEITO MUNICIPAL





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

MODELO 01

PROPOSTA COMERCIAL

Ref.: LICITAÇÃO PÚBLICA Nº 00/2025 – MDA

Apresentamos nossa proposta para prestação de serviços objeto da **Licitação nº 00/2025**, assumindo inteira responsabilidade por quaisquer erros que venham a ser verificados na preparação da mesma e declarando aceitar todas as condições prescritas no edital, conforme abaixo:

1. O valor global de nossa proposta para prestação de serviços de regularização fundiária é de: R\$ xxx (xxxx), conforme abaixo:

LOTE ÚNICO	DESCRIÇÃO	Nº DE TÍTULOS REGULARIZADOS	VALOR UNITÁRIO POR TÍTULO REGULARIZADO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
	Loteamento xxxx	xxx	R\$	R\$
	Loteamento yyyy (se houver)	xxx	R\$	R\$
	Loteamento zzzz (se houver)	xxx	R\$	R\$
	TOTAL	xxx	R\$	R\$

(Nota: O preço unitário proposto para cada título regularizado deverá ser igual para todos os loteamentos)

2. O prazo de execução dos serviços é de 18 (dezoito) meses, contados do recebimento da Ordem de Serviço.

3. A validade desta proposta é de 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data de sua apresentação.

4. Declara que examinou e tem pleno conhecimento das condições do Edital e dos Anexos que o integram.

5. A empresa se enquadra no conceito de Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, nos termos da Lei Complementar 123/06 para efeito de preferência nos processos de licitação pública?

Não () Sim ()

Caso afirmativo, informar se ME ou EPP:

ME () EPP ()

Indicamos a seguir o representante legal da empresa para o caso de assinatura de contrato com o MUNICÍPIO:



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

Representante Legal		
CPF		
Razão Social		
CNPJ		
Endereço		
Telefone		
Telefone celular		
E-mail		
Banco:	Agência:	Conta Corrente:

Local e Data:

Assinatura:

Nome:

Cargo:

Obs.: Caso o contrato social da empresa exija a assinatura de outros sócios ou procuradores, deverão ser informados os dados de todos.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

MODELO 02

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

MUNICÍPIO DE XXXX OBRA: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL DE XXX LOTES LOCAL: XXXXXX										DATA BASE: VALOR UNITÁRIO POR TÍTULO: BDI:											
MODELO DO CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO																					
ITEM	ATIVIDADES	Mês 01	Mês 02	Mês 03	Mês 04	Mês 05	Mês 06	Mês 07	Mês 08	Mês 09	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Mês 13	Mês 14	Mês 15	Mês 16	Mês 17	Mês 18		
1	LOCAL 01																				
01	1ª ETAPA																				
01.1	CADASTRO SOCIAL - Relatório Conclusivo do Cadastro Social																				
01.2	Levantamento planialtimetrico cadastral georreferenciado - identificação das características físicas e topográficas da área																				
01.3	Aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017																				
	2ª ETAPA																				
02.1	Entrega da CRF da Regularização Fundiária																				
02.2	CRF em nome dos beneficiários																				
	3ª ETAPA																				
03.1	Lavraturas, averbações ou registros nos Cartórios de notas e de registros das circunscrições competentes dos instrumentos definidos/pactuados para a Regularização Fundiária																				
03.2	Entrega dos títulos de propriedades devidamente registrados para a COHAPAR.																				
2	LOCAL 02																				
01	1ª ETAPA																				
01.1	CADASTRO SOCIAL - Relatório Conclusivo do Cadastro Social																				
01.2	Levantamento planialtimetrico cadastral georreferenciado - identificação das características físicas e topográficas da área																				
01.3	Aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017.																				
	2ª ETAPA																				
02.1	Entrega da CRF da Regularização Fundiária																				
02.2	CRF em nome dos beneficiários																				
	3ª ETAPA																				
03.1	Lavraturas, averbações ou registros nos Cartórios de notas e de registros das circunscrições competentes dos instrumentos definidos/pactuados para a Regularização Fundiária																				
03.2	Entrega dos títulos de propriedades devidamente registrados para a COHAPAR.																				
3	LOCAL 03																				
01	1ª ETAPA																				
01.1	CADASTRO SOCIAL - Relatório Conclusivo do Cadastro Social																				
01.2	Levantamento planialtimetrico cadastral georreferenciado - identificação das características físicas e topográficas da área																				
01.3	Aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017.																				
	2ª ETAPA																				
02.1	Entrega da CRF da Regularização Fundiária																				
02.2	CRF em nome dos beneficiários																				
	3ª ETAPA																				
03.1	Lavraturas, averbações ou registros nos Cartórios de notas e de registros das circunscrições competentes dos instrumentos definidos/pactuados para a Regularização Fundiária																				
03.2	Entrega dos títulos de propriedades devidamente registrados para a COHAPAR.																				
4	LOCAL 04																				
01	1ª ETAPA																				
01.1	CADASTRO SOCIAL - Relatório Conclusivo do Cadastro Social																				
01.2	Levantamento planialtimetrico cadastral georreferenciado - identificação das características físicas e topográficas da área																				
01.3	Aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017.																				



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

[illegible]



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

MODELO 03

EQUIPE TÉCNICA – DECLARAÇÃO DE DISPONIBILIDADE

Ao
Município de xxxx

Ref.: LICITAÇÃO PÚBLICA Nº 00/2025 - MDA

Prezados Senhores:

Relacionamos abaixo os profissionais integrantes da equipe técnica a ser alocada aos serviços objeto desta licitação, e declaramos sua disponibilidade por ocasião da contratação, caso esta empresa seja declarada vencedora do certame:

COORDENADOR		
NOME	FORMAÇÃO	ENTIDADE PROFISSIONAL

EQUIPE		
NOME	FORMAÇÃO	ENTIDADE PROFISSIONAL

Razão social
CNPJ
Endereço
Fone/Fax
E-mail

Nome do Representante Legal e Assinatura





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

MODELO 04

DECLARAÇÃO DE FUTURA CONTRATAÇÃO DE PROFISSIONAL

Ao
Município de xxxx

Ref.: LICITAÇÃO PÚBLICA Nº 00/2025 - MDA

A empresa....., declara para fins de participação na **LICITAÇÃO PÚBLICA Nº 00/2025 - MDA**, que, em sendo declarada vencedora do certame, o profissional abaixo indicado será contratado para exercer as funções de **Coordenador** dos serviços:

Nome do Profissional	CREA/CAU

Assinatura e identificação do representante legal

Eu,.....declaro estar de pleno acordo com a contratação referida neste documento, e que executarei todos os serviços conforme estipulado no edital de **LICITAÇÃO PÚBLICA Nº 00/2025 - MDA**.

Em/..../2024.

Assinatura e identificação do profissional
Certame licitatório.



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

MODELO 05

DECLARAÇÃO DE VISITA

Ao
Município de xxxxx

Ref.: LICITAÇÃO PÚBLICA Nº 00/2025 - MDA

Declaro que a empresa _____, através do Sr. _____, visitou o local dos serviços, efetuou as consultas julgadas necessárias, e declarou ter pleno conhecimento do edital, submissão às condições nele estabelecidas, conhecimento dos locais, e da natureza e do escopo dos serviços objeto desta Licitação, tendo ciência de todas as condições e eventuais dificuldades para sua execução.

_____, ____ de _____ de 2025.

RAZÃO SOCIAL

Nome do Representante Legal e Assinatura





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

ANEXO 02
ELEMENTOS TÉCNICOS DISPONIBILIZADOS.





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: D53E-F563-5D2C-DE7E

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



FELIPE GUERIOS (CPF 075.XXX.XXX-96) em 01/12/2025 14:20:44 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



ANTONIO PEDRON (CPF 196.XXX.XXX-49) em 01/12/2025 21:55:48 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/D53E-F563-5D2C-DE7E>