DISPENSA 043.2026

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO E VALORES DE REFERÊNCIA

1.1. Contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos de regularização fundiária urbana (REURB), abrangendo aproximadamente 162 (cento e sessenta e dois) lotes, distribuídos nas quadras 24, 31, 32, 33, 34 e 34-A, localizadas no Município de Maximiliano de Almeida/RS.

1.2. A contratação será realizada em item único, sob o regime de empreitada por preço unitário, conforme os quantitativos e valores de referência apresentados na tabela a seguir:

Item	Unidade	Quantidade estimada	Valor unitário de referência	Valor total estimado
01	Lote	162	R$ 199,99	R$ 32.398,38

1.3. O valor global estimado da contratação é de R$ 32.398,38 (trinta e dois mil, trezentos e noventa e oito reais e trinta e oito centavos), conforme pesquisa de preços realizada e demonstrada no Estudo Técnico Preliminar.

1.4. O quantitativo estimado foi estabelecido com base no levantamento realizado pela Coordenação de Engenharia Municipal, conforme Memorando nº 022/2026, de 05 de novembro de 2026, constituindo referência para o dimensionamento dos serviços e a elaboração das propostas.

1.5. Para fins de medição, será considerado o lote cujos serviços técnicos tenham sido integralmente executados e cujos produtos correspondentes tenham sido regularmente aceitos pela fiscalização municipal, independentemente da conclusão dos atos administrativos e registrais posteriores.

1.6. Eventuais alterações nos quantitativos contratados deverão ser devidamente justificadas e observar os limites e procedimentos estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação decorre da necessidade do Município de Maximiliano de Almeida/RS de promover a Regularização Fundiária Urbana (REURB), visando à adequação

da situação urbanística, cadastral e registral dos imóveis, à segurança jurídica dos ocupantes e ao aprimoramento da organização territorial municipal.

2.2. A contratação de empresa especializada justifica-se pela necessidade de execução de atividades técnicas específicas, que exigem profissionais legalmente habilitados, equipamentos adequados e conhecimentos especializados, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar.

2.3. A solução escolhida, sua viabilidade técnica e econômica e as justificativas para a contratação encontram-se detalhadas no Estudo Técnico Preliminar, que integra o processo administrativo.

2.4. A contratação será processada mediante dispensa de licitação em razão do valor, com fundamento no art. 75, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando a natureza dos serviços técnicos de engenharia integrantes do objeto e observadas as disposições aplicáveis à contratação direta.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução consiste na contratação de empresa especializada para execução integrada dos serviços técnicos necessários à instrução dos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana (REURB), abrangendo as áreas identificadas no objeto, conforme a Lei Federal nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018 e as demais normas aplicáveis.

3.2. A contratação compreenderá os seguintes serviços:

I – realização de levantamento topográfico planialtimétrico cadastral e georreferenciado das áreas abrangidas pela regularização fundiária;

II – elaboração de plantas, mapas e levantamentos dos perímetros das áreas, com identificação dos imóveis, lotes, confrontações e registros imobiliários existentes;

III – elaboração de plantas individualizadas dos lotes e respectivos memoriais descritivos;

IV – elaboração dos projetos técnicos de regularização urbanística e fundiária necessários à instrução do procedimento de REURB;

V – elaboração de estudos técnicos ambientais e de avaliação de riscos, quando legalmente exigíveis;

VI – identificação dos ocupantes, proprietários, titulares de direitos, confrontantes e demais interessados dos imóveis abrangidos pela REURB, bem como elaboração, preparação,

expedição, entrega, acompanhamento e comprovação das notificações legalmente exigíveis, inclusive mediante coleta dos respectivos comprovantes de recebimento, quando aplicável, cabendo à contratada organizar e entregar ao Município toda a documentação comprobatória necessária à instrução do procedimento administrativo de regularização fundiária;

VII – levantamento, obtenção e organização das certidões e dos documentos necessários à instrução técnica do procedimento de regularização fundiária;

VIII – emissão das respectivas Anotações, Registros ou Termos de Responsabilidade Técnica (ART, RRT ou TRT), conforme as atribuições profissionais aplicáveis;

IX – entrega de toda a documentação técnica produzida em formato digital PDF e em arquivos editáveis;

X – prestação de suporte técnico ao Município, incluindo esclarecimentos, correções e complementações da documentação elaborada, quando necessários ao andamento do procedimento de regularização fundiária e ao atendimento das exigências técnicas do Cartório de Registro de Imóveis.

3.3. A solução deverá resultar em documentação técnica completa, organizada, padronizada e compatível com as exigências legais, urbanísticas e registrais, possibilitando ao Município a continuidade dos procedimentos administrativos de regularização fundiária.

3.4. A atuação da contratada terá natureza técnica e instrumental, não abrangendo a prática dos atos administrativos de competência exclusiva do Município nem a efetivação do registro imobiliário, observadas as responsabilidades estabelecidas neste Termo de Referência.

3.5. A solução não contempla serviços de manutenção continuada ou assistência técnica permanente, permanecendo exigível o suporte técnico e a correção de falhas relacionadas aos produtos elaborados, nos termos das obrigações contratuais.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A contratação deverá observar as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018, da Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD) e das demais normas técnicas e legais aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (REURB).

4.2. A contratada deverá possuir capacidade técnica e operacional compatível com a natureza e a complexidade do objeto, dispondo de estrutura, equipamentos, recursos tecnológicos e profissionais legalmente habilitados para a adequada execução dos serviços.

4.3. As atividades técnicas deverão ser executadas por profissionais com formação, registro regular no conselho profissional competente e atribuições legalmente compatíveis com os serviços desenvolvidos, observadas as competências do CREA, CAU ou CFTA, conforme aplicável.

4.4. Será admitida a atuação de um ou mais profissionais responsáveis, conforme as especialidades necessárias à execução do objeto, sem exigência de número mínimo de integrantes da equipe técnica, desde que assegurada a execução integral dos serviços contratados.

4.5. A contratada deverá providenciar e apresentar as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART), Registros de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Termos de Responsabilidade Técnica (TRT), conforme as atribuições profissionais aplicáveis, antes do início das atividades correspondentes.

4.6. Os serviços deverão observar as normas técnicas pertinentes e os padrões de precisão, consistência e compatibilidade exigidos para a regularização fundiária, assegurando a adequação dos documentos produzidos às finalidades da contratação.

4.7. Será admitida a substituição dos profissionais indicados para a execução contratual, mediante autorização prévia da Administração, desde que comprovada qualificação equivalente ou superior, registro profissional regular e atribuições compatíveis, observado o art. 67, § 6º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.8. Não será exigida vistoria prévia obrigatória das áreas abrangidas pela contratação, cabendo à contratada obter as informações necessárias à adequada execução dos serviços, com base na documentação disponibilizada pelo Município e nos levantamentos técnicos pertinentes.

4.9. Não será exigida garantia de execução contratual, considerando a natureza do objeto, o valor estimado da contratação e os mecanismos de acompanhamento, fiscalização e responsabilização previstos.

4.10. Será admitida a subcontratação parcial de atividades técnicas especializadas, mediante autorização prévia da Administração, desde que preservada a responsabilidade integral da

contratada pela execução e qualidade dos serviços, sendo vedada a subcontratação integral do objeto.

4.11. A contratada deverá observar os princípios da sustentabilidade e adotar práticas que minimizem os impactos ambientais decorrentes das atividades executadas, especialmente quanto ao uso racional de recursos, à destinação adequada de resíduos eventualmente gerados e à priorização de documentos em formato digital, sempre que possível.

4.12. Os requisitos de habilitação jurídica, regularidade fiscal, social e trabalhista, qualificação técnica e econômico-financeira serão estabelecidos na cláusula específica de seleção e habilitação do fornecedor, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. A execução do objeto deverá ocorrer de forma integrada, abrangendo todas as atividades técnicas previstas no item 3 deste Termo de Referência, em conformidade com a legislação aplicável à Regularização Fundiária Urbana (REURB) e com as orientações da fiscalização municipal.

5.2. O prazo para execução integral dos serviços será de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da assinatura do contrato, devendo a contratada iniciar as atividades imediatamente, independentemente da emissão de ordem de serviço.

5.3. A vigência contratual será de **3 (três) meses**, contados da assinatura do contrato, admitida a prorrogação nos casos legalmente previstos, mediante justificativa e formalização pela Administração.

5.4. A contratada deverá organizar e executar as atividades de maneira coordenada, observando a sequência técnica necessária à elaboração dos produtos e mantendo articulação com a fiscalização municipal para obtenção das informações indispensáveis ao desenvolvimento dos trabalhos.

5.5. O Município disponibilizará os documentos, cadastros e informações existentes que sejam necessários à execução dos serviços, cabendo-lhe a realização do levantamento social e a classificação da modalidade de regularização fundiária aplicável, conforme suas competências legais.

5.6. Todos os custos operacionais necessários à execução do objeto, incluindo

deslocamentos, equipamentos, softwares, materiais, levantamentos, estudos técnicos e procedimentos de notificação, deverão estar compreendidos no preço contratado, não sendo admitida cobrança adicional por atividades integrantes do escopo.

5.7. As despesas cartorárias relacionadas aos atos de registro imobiliário serão de responsabilidade do Município ou dos respectivos interessados, conforme a legislação aplicável e as hipóteses legais de gratuidade, não integrando os custos operacionais da contratada.

5.8. A documentação técnica produzida deverá ser entregue ao Município em meio digital, nos formatos PDF e editáveis compatíveis com a natureza dos respectivos produtos, devidamente organizada e acompanhada dos documentos de responsabilidade técnica aplicáveis, permitindo sua conferência e utilização nos procedimentos administrativos e registrais.

5.9. A contratada deverá identificar os lotes efetivamente atendidos, possibilitando a verificação individualizada dos serviços executados e dos produtos entregues, para fins de fiscalização, recebimento e medição contratual.

5.10. A conclusão da execução contratual será caracterizada pela entrega integral e pela aceitação dos produtos técnicos correspondentes aos lotes efetivamente atendidos, não ficando condicionada à conclusão dos procedimentos administrativos de aprovação ou ao efetivo registro imobiliário, que constituem etapas posteriores de competência dos órgãos responsáveis.

5.11. A contratada deverá prestar os esclarecimentos e realizar as complementações técnicas necessárias em relação aos produtos elaborados, inclusive para atendimento de exigências técnicas formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis, quando relacionadas ao escopo contratado, sem prejuízo da responsabilidade por eventuais falhas ou inadequações dos serviços executados.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada pela Administração Municipal, nos termos dos arts. 117 e 119 da Lei Federal nº 14.133/2021, com a finalidade de assegurar o cumprimento das obrigações pactuadas e a conformidade dos serviços com as especificações deste Termo de Referência.

6.2. Fica designada como Gestora e Fiscal do Contrato a servidora **Brenda Baracho Weber**, Coordenadora de Engenharia Municipal, CAU nº A311086-9, responsável pelo acompanhamento técnico e administrativo da execução contratual, sem prejuízo de eventual substituição mediante ato formal da Administração.

6.3. Compete à Gestora e Fiscal do Contrato:

I – acompanhar a execução dos serviços, verificando sua conformidade com as condições contratuais e as normas técnicas aplicáveis;

II – conferir os documentos e produtos técnicos apresentados, inclusive quanto à sua integridade, consistência e correspondência com os lotes atendidos;

III – registrar as ocorrências relevantes relacionadas à execução contratual e comunicar à contratada as irregularidades identificadas;

IV – solicitar esclarecimentos, correções ou complementações necessárias à adequação dos serviços;

V – verificar o cumprimento dos prazos e das demais obrigações contratuais;

VI – realizar os procedimentos de recebimento e atestar a documentação necessária à liquidação da despesa, observados os critérios estabelecidos neste Termo de Referência;

VII – comunicar à autoridade competente as situações que ultrapassem suas atribuições, inclusive aquelas que possam justificar a aplicação de sanções, alterações contratuais ou outras providências administrativas.

6.4. A contratada deverá manter comunicação com a fiscalização municipal, prestar os esclarecimentos solicitados e disponibilizar as informações necessárias ao acompanhamento da execução contratual.

6.5. As comunicações, notificações e determinações relativas à execução do contrato deverão ser formalizadas por escrito, admitida a utilização de meios eletrônicos que permitam comprovar seu conteúdo e recebimento.

6.6. A fiscalização exercida pela Administração não exclui nem reduz a responsabilidade da contratada pela adequada execução do objeto, pela qualidade dos produtos técnicos apresentados e pelos danos decorrentes de sua atuação, nos termos da legislação aplicável.

6.7. As decisões e providências que ultrapassarem a competência da Gestora e Fiscal deverão ser submetidas à autoridade administrativa competente, em tempo hábil para adoção das medidas necessárias.

7. CRITÉRIOS DE ENTREGA E DE PAGAMENTO

7.1. A entrega dos serviços deverá ocorrer dentro do prazo de execução contratual, mediante apresentação da documentação técnica completa correspondente aos lotes efetivamente atendidos, observadas as especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

7.2. O recebimento dos serviços observará os seguintes procedimentos:

I **– Recebimento provisório:** será realizado pela fiscalização municipal no prazo de até 3 (três) dias úteis, contados da entrega da documentação técnica, para verificação inicial de sua conformidade com as exigências contratuais;

II **– Recebimento definitivo:** será realizado no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da entrega completa e regular dos produtos técnicos, mediante verificação do atendimento às especificações e formalização do respectivo aceite pela Administração.

7.3. Constatadas falhas, omissões, inconsistências ou desconformidades nos serviços apresentados, a contratada será notificada para realizar as correções necessárias, sem ônus adicional ao Município, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da comunicação formal.

7.4. Os produtos técnicos que apresentarem irregularidades não serão considerados definitivamente recebidos enquanto não forem devidamente corrigidos e aceitos pela fiscalização municipal, ficando a contagem do prazo de recebimento definitivo condicionada à apresentação da documentação regularizada.

7.5. O pagamento será realizado em parcela única, após a conclusão dos serviços e o recebimento definitivo dos produtos técnicos, considerando exclusivamente os lotes efetivamente executados e aceitos pela fiscalização municipal, mediante apresentação de documento fiscal devidamente atestado.

7.6. O valor devido será apurado mediante a multiplicação da quantidade de lotes efetivamente executados e aceitos pelo preço unitário contratado, respeitado o valor contratual e eventuais alterações formalizadas na forma da legislação.

7.7. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias, contados do recebimento da nota fiscal regularmente apresentada e atestada, observados os procedimentos de liquidação da despesa e a regularidade documental exigível.

7.8. A conclusão dos procedimentos administrativos de regularização fundiária e a efetivação dos registros imobiliários não constituirão condição para o recebimento definitivo ou pagamento dos serviços técnicos regularmente executados e aceitos, sem prejuízo das obrigações de suporte e correção previstas neste Termo de Referência.

7.9. Havendo erro na documentação fiscal ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, a contratada será comunicada para promover a regularização, iniciando-se o prazo de pagamento após o saneamento da pendência, sem encargos para a Administração decorrentes do período de regularização.

7.10. O recebimento definitivo e o pagamento não afastam a responsabilidade da contratada por vícios, erros técnicos, omissões ou outras irregularidades decorrentes da execução dos serviços, observados os limites legais e contratuais.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

8.1. A seleção do fornecedor será realizada mediante procedimento de dispensa de licitação, com fundamento no art. 75, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, precedido de divulgação de aviso de contratação direta no sítio eletrônico oficial do Município, pelo prazo mínimo de 3 (três) dias úteis, para recebimento de propostas adicionais de eventuais interessados, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência.

8.2. O critério de julgamento será o de menor preço unitário por lote, considerando a contratação em item único, desde que atendidas integralmente as especificações técnicas e as condições estabelecidas neste Termo de Referência.

8.3. As propostas deverão apresentar o valor unitário por lote e o valor total correspondente ao quantitativo estimado, contemplando todos os custos necessários à execução do objeto, e possuir validade mínima de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua apresentação.

8.4. As propostas e os documentos de habilitação deverão ser encaminhados até o dia **16/11/2026, às 17h00min**, por meio do endereço eletrônico licitacao@maximilianodealmeida.rs.gov.br, ou entregues presencialmente no Setor de Licitações e Compras do Município de Maximiliano de Almeida/RS, observadas as condições estabelecidas no Aviso de Contratação Direta.

8.5. A seleção ficará condicionada à comprovação dos seguintes requisitos de habilitação:

a) Habilitação jurídica

a.1) Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede.

a.2) Microempreendedor Individual (MEI), quando legalmente admitido para o exercício das atividades contratadas: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual (CCMEI), sujeito à verificação de autenticidade.

a.3) Sociedade empresária: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado da documentação de identificação dos administradores.

a.4) Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, acompanhada da documentação de identificação dos administradores.

a.5) Filial, sucursal ou agência: inscrição no registro competente onde opera, com a devida averbação no registro da matriz, quando aplicável.

a.6) Cooperativa: ata de fundação, estatuto social e ata da assembleia que o aprovou, devidamente registrados, acompanhados do registro previsto no art. 107 da Lei Federal nº 5.764/1971, quando aplicável.

a.7) Sociedade estrangeira autorizada a funcionar no Brasil: documentação comprobatória da autorização e do registro exigidos pela legislação vigente.

b) Regularidade fiscal, social e trabalhista

b.1) Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ).

b.2) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, quando exigível, pertinente ao ramo de atividade e compatível com o objeto.

b.3) Certidão de regularidade perante a Fazenda Nacional, abrangendo os tributos federais e a Dívida Ativa da União.

b.4) Certidão de regularidade perante a Fazenda Estadual do domicílio ou sede da empresa.

b.5) Certidão de regularidade perante a Fazenda Municipal do domicílio ou sede da empresa.

b.6) Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

b.7) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), ou positiva com efeitos de negativa.

c) Qualificação econômico-financeira

c.1) Certidão negativa de falência, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, observadas as situações legalmente admitidas, inclusive quanto às empresas em recuperação judicial ou extrajudicial que comprovem condições de contratar.

c.2) Não serão exigidos balanço patrimonial, demonstrações contábeis ou índices econômico-financeiros.

d) Qualificação Técnica

d.1) Apresentação de um ou mais atestados de capacidade técnico-operacional, emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, em nome da empresa, que comprovem a execução anterior de serviços tecnicamente compatíveis com o objeto, admitidas experiências em levantamentos topográficos, georreferenciamento, elaboração de plantas, memoriais descritivos, projetos urbanísticos, regularização fundiária e atividades correlatas, sem exigência de experiência exclusivamente em REURB ou de quantitativo mínimo de lotes.

d.2) Comprovação de registro ou inscrição regular da empresa no conselho profissional competente, quando legalmente exigível, admitidos CREA, CAU ou CFTA, conforme a natureza das atividades e as respectivas atribuições profissionais.

d.3) Indicação de profissional responsável técnico pela execução dos serviços, com formação e atribuições legalmente compatíveis com as atividades sob sua responsabilidade, admitindo-se:

I – Engenheiros, devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), com atribuições profissionais compatíveis com os serviços a serem executados;

II – Arquitetos e Urbanistas, devidamente registrados no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), com atribuições profissionais compatíveis com os serviços a serem executados;

III – Técnicos Agrícolas em Agropecuária, com especialização em georreferenciamento de imóveis rurais e urbanos, devidamente registrados no Conselho Federal dos Técnicos Agrícolas (CFTA), desde que possuam atribuições legalmente reconhecidas para as atividades sob sua responsabilidade;

IV – Outros profissionais legalmente habilitados, desde que comprovem formação, registro profissional e atribuições compatíveis com as atividades técnicas que assumirão.

d.4) Comprovação de vínculo do responsável técnico indicado com a empresa, mediante contrato social, registro em Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS), contrato de prestação de serviços ou outro documento juridicamente idôneo, admitidas as formas de vínculo legalmente permitidas.

d.5) A compatibilidade das atribuições profissionais com as atividades técnicas sob

responsabilidade dos profissionais indicados deverá ser demonstrada mediante certidão de registro e atribuições profissionais ou documento oficial equivalente, expedido pelo respectivo conselho profissional competente.

d.6) Quando a execução integral do objeto envolver atividades que ultrapassem as atribuições legais do responsável técnico indicado, a empresa deverá comprovar a disponibilidade de profissionais complementares devidamente habilitados, com registro regular no respectivo conselho profissional e atribuições compatíveis com as atividades correspondentes.

d.7) Não será exigido número mínimo de profissionais integrantes da equipe técnica, desde que demonstrada a disponibilidade de profissionais com habilitação e atribuições suficientes para a execução integral do objeto.

d.8) Em caso de dúvida fundamentada quanto à abrangência das atribuições profissionais apresentadas, a Administração poderá realizar diligência para esclarecimento das informações ou solicitar manifestação do conselho profissional competente, observados os limites do art. 64 da Lei Federal nº 14.133/2021.

e) Declarações complementares

e.1) Declaração conjunta, assinada pelo representante legal da empresa, de que:

I – cumpre os requisitos de habilitação exigidos para a contratação;

II – não está impedida de licitar ou contratar com a Administração Pública;

III – cumpre o disposto no art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal, quanto à proibição de trabalho de menores nas condições legalmente vedadas;

IV – não possui vínculo ou situação que configure impedimento à contratação, nos termos do art. 14 da Lei Federal nº 14.133/2021;

V – são verdadeiras as informações e os documentos apresentados, estando ciente das consequências legais decorrentes de eventual falsidade;

VI – possui disponibilidade e condições técnicas e operacionais para executar integralmente o objeto nos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Referência.

8.6. As certidões deverão estar válidas na data de sua apresentação, observado o prazo indicado no próprio documento ou previsto na legislação aplicável. Na ausência de prazo específico, serão aceitas certidões emitidas nos 60 (sessenta) dias anteriores à apresentação.

8.7. Será admitida a realização de diligências para esclarecimento ou complementação de

informações relativas aos documentos apresentados, observados os limites do art. 64 da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.8. As microempresas e empresas de pequeno porte terão assegurado o tratamento favorecido previsto na Lei Complementar nº 123/2006, inclusive quanto à regularização fiscal e trabalhista e aos critérios de desempate legalmente aplicáveis.

8.9. Em caso de empate entre propostas, serão observados os critérios previstos no art. 60 da Lei Federal nº 14.133/2021, naquilo que for compatível com o procedimento de contratação direta, assegurada a aplicação das disposições pertinentes da Lei Complementar nº 123/2006.

8.10. A escolha do fornecedor será formalizada mediante análise da proposta mais vantajosa, verificação do atendimento aos requisitos de habilitação e justificativa da escolha e do preço, observada a instrução processual prevista no art. 72 da Lei Federal nº 14.133/2021.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor global estimado da contratação é de R$ 32.398,38 (trinta e dois mil, trezentos e noventa e oito reais e trinta e oito centavos), conforme pesquisa de preços realizada e demonstrada no Estudo Técnico Preliminar.

9.2. O valor unitário de referência por lote, bem como o quantitativo estimado, encontram-se definidos no item 1 deste Termo de Referência, dispensando-se sua reprodução nesta cláusula.

10. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

10.1. Executar integralmente o objeto contratado, em conformidade com as especificações deste Termo de Referência, com a proposta apresentada, com as normas técnicas aplicáveis e com a legislação pertinente à Regularização Fundiária Urbana (REURB).

10.2. Assegurar a execução dos serviços por profissionais legalmente habilitados, com atribuições compatíveis com as atividades sob sua responsabilidade, mantendo a disponibilidade de profissionais complementares quando necessários.

10.3. Realizar os serviços com qualidade e precisão técnica, responsabilizando-se pela exatidão, consistência e conformidade dos levantamentos, projetos, estudos e demais

documentos produzidos.

10.4. Responsabilizar-se integralmente pela execução dos serviços, inclusive daqueles eventualmente subcontratados, observadas as condições de subcontratação estabelecidas neste Termo de Referência.

10.5. Cumprir os prazos contratuais e comunicar tempestivamente à fiscalização qualquer ocorrência que possa comprometer a execução dos serviços, apresentando as justificativas e providências necessárias à sua solução.

10.6. Facilitar o acompanhamento e a fiscalização contratual, prestando os esclarecimentos solicitados e disponibilizando os documentos e informações necessários à verificação dos serviços executados.

10.7. Corrigir, complementar ou refazer, às suas expensas, os serviços e documentos que apresentarem erros, omissões, inconsistências ou desconformidades, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da notificação, conforme estabelecido neste Termo de Referência.

10.8. Responder pelos danos causados à Administração ou a terceiros em decorrência da execução contratual, nos termos da legislação aplicável, sem que a fiscalização ou o acompanhamento pelo Município exclua ou reduza essa responsabilidade.

10.9. Cumprir as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e demais encargos decorrentes da execução contratual, observadas as disposições legais aplicáveis.

10.10. Cumprir as obrigações de sigilo, confidencialidade e proteção de dados pessoais estabelecidas neste Termo de Referência, especialmente aquelas previstas no item 15, em conformidade com a Lei Federal nº 13.709/2018 (LGPD).

10.11. Entregar ao Município todos os produtos e documentos técnicos elaborados em decorrência da contratação, assegurando à Administração sua utilização, reprodução e encaminhamento para as finalidades públicas relacionadas à regularização fundiária, respeitados os direitos e responsabilidades profissionais legalmente aplicáveis.

10.12. Atender às determinações regulares da fiscalização e da autoridade competente, observados os limites do objeto contratado e das disposições legais e contratuais.

10.13. Manter, durante toda a execução do contrato, as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação, nos termos do art. 92, inciso XVI, da Lei Federal nº 14.133/2021.

10.14. Responder pelas falhas, vícios e inadequações técnicas dos serviços executados,

inclusive quando identificados após o recebimento definitivo, observados os limites e prazos de responsabilidade previstos na legislação aplicável

11. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

11.1. Proporcionar as condições necessárias à execução do objeto, disponibilizando à contratada os documentos, cadastros, levantamentos e demais informações existentes sob sua responsabilidade que sejam necessários à realização dos serviços.

11.2. Realizar, por meio dos setores municipais competentes, o levantamento social dos ocupantes e a classificação da modalidade de regularização fundiária aplicável, disponibilizando à contratada as informações necessárias à elaboração dos documentos técnicos.

11.3. Facilitar, quando necessário, o acesso da contratada às áreas abrangidas pela regularização fundiária, prestando o apoio institucional cabível à execução dos levantamentos e demais atividades técnicas.

11.4. Acompanhar e fiscalizar a execução contratual, por meio dos responsáveis designados, verificando a conformidade dos serviços com as especificações estabelecidas neste Termo de Referência.

11.5. Comunicar formalmente à contratada as irregularidades, falhas ou desconformidades identificadas, solicitando as providências necessárias à sua correção.

11.6. Analisar e receber os serviços e documentos técnicos apresentados, observados os critérios e prazos de recebimento estabelecidos neste Termo de Referência.

11.7. Efetuar o pagamento devido à contratada, conforme os serviços efetivamente executados e aceitos, observadas as condições e os prazos estabelecidos neste Termo de Referência.

11.8. Adotar as providências administrativas de competência exclusiva do Município relacionadas ao procedimento de REURB, incluindo a análise e aprovação administrativa da regularização, a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e o encaminhamento da documentação ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

11.9. Responsabilizar-se pelas despesas cartorárias que legalmente lhe couberem, observadas as hipóteses de gratuidade e as responsabilidades atribuídas aos respectivos proprietários ou beneficiários.

11.10. Prestar os esclarecimentos necessários à execução contratual e manifestar-se tempestivamente sobre as solicitações apresentadas pela contratada.

11.11. Aplicar, quando cabíveis, as sanções administrativas previstas no contrato e na legislação vigente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

11.12. Cumprir as demais obrigações decorrentes deste Termo de Referência e da legislação aplicável às contratações públicas.

12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Constituem infrações administrativas as condutas previstas no art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente:

12.1.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

12.1.2. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

12.1.3. Dar causa à inexecução total do contrato;

12.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para a contratação;

12.1.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

12.1.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade da proposta;

12.1.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto sem motivo justificado;

12.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para a contratação ou prestar declaração falsa durante o procedimento ou a execução contratual;

12.1.9. Fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

12.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

12.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;

12.1.12. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013.

12.2. O responsável pelas infrações administrativas ficará sujeito, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, às seguintes sanções:

a) Advertência, aplicável à infração prevista no item 12.1.1, quando não se justificar penalidade mais grave;

b) Multa moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado, calculada sobre

o valor da parcela inadimplida, limitada a 15% (quinze por cento) desse valor;

c) Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela inadimplida, em caso de inexecução parcial, e de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, em caso de inexecução total;

d) Para as infrações não abrangidas pelas hipóteses específicas de multa previstas nas alíneas anteriores, poderá ser aplicada multa de 0,5% (meio por cento) a 30% (trinta por cento) sobre o valor do contrato, mediante decisão fundamentada que considere a gravidade da infração, os danos causados, as circunstâncias do caso concreto e os critérios estabelecidos no art. 156, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, vedada a aplicação de multas compensatórias distintas pelo mesmo fato;

e) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que aplicar a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nas hipóteses previstas nos incisos II a VII do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, quando não se justificar penalidade mais grave;

f) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) e máximo de 6 (seis) anos, nas hipóteses previstas nos incisos VIII a XII do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como nas demais infrações que justifiquem a imposição da penalidade mais grave.

12.3. Na aplicação das sanções serão considerados a natureza e a gravidade da infração, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes e atenuantes, os danos causados à Administração e a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme o art. 156, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

12.4. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas cumulativamente com multa, observadas as disposições legais, vedada a dupla penalização pecuniária pelo mesmo fato e assegurada a proporcionalidade.

12.5. A aplicação das sanções não exclui a obrigação de reparação integral dos danos causados à Administração Pública.

12.6. Caso as multas e indenizações cabíveis superem os valores eventualmente devidos pela Administração à contratada, a diferença poderá ser descontada de outros créditos existentes

ou cobrada judicialmente, observada a legislação aplicável.

12.7. A aplicação das sanções observará o devido processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, com os prazos e procedimentos estabelecidos nos arts. 157 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021.

12.8. A aplicação das penalidades não afasta a possibilidade de extinção contratual nas hipóteses legalmente previstas.

13. DA FORMALIZAÇÃO DAS PROPOSTAS

13.1. As propostas deverão ser apresentadas conforme as condições estabelecidas neste Termo de Referência e conter, obrigatoriamente:

13.1.1. Identificação da empresa proponente, com razão social, CNPJ e dados de contato;

13.1.2. Preço unitário por lote e valor total da proposta, expressos em moeda corrente nacional, com até duas casas decimais, considerando o quantitativo estimado de 162 (cento e sessenta e dois) lotes;

13.1.3. Declaração de que os preços propostos compreendem todos os custos, despesas, tributos, encargos e demais valores necessários à execução integral do objeto;

13.1.4. Prazo de validade da proposta de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, contados da data de sua apresentação, sendo esse prazo considerado automaticamente em caso de omissão.

13.2. A apresentação da proposta implica conhecimento e aceitação das condições estabelecidas neste Termo de Referência, inclusive quanto às especificações técnicas, aos prazos e às obrigações contratuais.

13.3. Encerrado o prazo de divulgação do Aviso de Contratação Direta, caso não sejam apresentadas propostas adicionais, a Administração poderá prosseguir com a contratação da empresa que apresentou o orçamento de menor valor na pesquisa de preços, desde que mantidas as condições ofertadas e comprovado o atendimento aos requisitos de habilitação e contratação.

13.4. Havendo apresentação de propostas adicionais dentro do prazo estabelecido no Aviso de Contratação Direta, a abertura, análise e classificação das propostas recebidas ocorrerão em sessão presencial, na Sala de Licitações da Prefeitura Municipal de Maximiliano de Almeida/RS, **no dia 17/11/2026, às 09h00min**, observando-se o critério de menor preço unitário por lote e as demais condições estabelecidas neste Termo de Referência.

13.5. Após a avaliação das propostas, será verificado o atendimento aos requisitos de habilitação pela empresa mais bem classificada, prosseguindo-se com os atos necessários à formalização da contratação, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

14. DA SUBCONTRATAÇÃO

14.1. Será permitida a subcontratação parcial de serviços técnicos especializados que integrem o objeto, mediante prévia autorização da Administração, desde que não comprometa a qualidade, a execução integral ou o cumprimento dos prazos contratuais.

14.2. A subcontratação deverá limitar-se às atividades específicas para as quais seja necessária a atuação de profissionais ou empresas com habilitação técnica compatível, sendo vedada a subcontratação integral do objeto ou a transferência da responsabilidade principal pela execução contratual.

14.3. A contratada deverá comprovar, quando solicitada, a capacidade técnica e a habilitação profissional da subcontratada para a execução das atividades que lhe forem atribuídas, observadas as exigências legais e as atribuições dos respectivos conselhos profissionais.

14.4. A subcontratação não estabelecerá vínculo contratual entre a Administração e a subcontratada, permanecendo a contratada integralmente responsável pela execução dos serviços, pela qualidade dos produtos entregues e pelo cumprimento de todas as obrigações contratuais.

14.5. A autorização para subcontratação não implicará alteração dos preços, prazos ou demais condições originalmente pactuadas, ressalvadas as modificações contratuais legalmente admitidas.

15. DAS OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD)

15.1. As partes deverão cumprir as disposições da Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), observando os princípios da finalidade, adequação, necessidade, segurança, prevenção e transparência no tratamento dos dados pessoais relacionados à execução contratual.

15.2. A contratada deverá utilizar os dados pessoais a que tiver acesso exclusivamente para a execução dos serviços de Regularização Fundiária Urbana (REURB), sendo vedado seu tratamento para finalidades distintas, salvo nas hipóteses legalmente autorizadas.

15.3. A contratada deverá adotar medidas técnicas e administrativas adequadas para proteger os dados pessoais contra acessos não autorizados, perda, alteração, divulgação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, assegurando que seus profissionais e eventuais subcontratados observem as mesmas obrigações.

15.4. O compartilhamento de dados pessoais com terceiros somente poderá ocorrer quando necessário à execução do objeto, mediante autorização da Administração ou nas hipóteses previstas em lei, observadas as medidas de segurança e confidencialidade aplicáveis.

15.5. A contratada deverá comunicar imediatamente à Administração qualquer incidente de segurança envolvendo dados pessoais tratados em razão do contrato, fornecendo as informações disponíveis e adotando as providências necessárias à contenção e mitigação dos riscos, sem prejuízo das comunicações legalmente exigíveis à Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) e aos titulares.

15.6. A contratada deverá prestar as informações e o apoio necessários ao atendimento de solicitações dos titulares dos dados e ao cumprimento das obrigações legais da Administração relacionadas à proteção de dados pessoais.

15.7. Encerrada a execução contratual, a contratada deverá devolver ou eliminar os dados pessoais tratados em razão do contrato, conforme orientação da Administração, ressalvadas as hipóteses de conservação legalmente autorizadas.

15.8. O dever de confidencialidade e as responsabilidades decorrentes do tratamento de dados pessoais permanecerão aplicáveis após o encerramento do contrato, enquanto subsistirem obrigações legais ou dados pessoais sob responsabilidade das partes.

15.9. O descumprimento das obrigações previstas nesta cláusula sujeitará a parte responsável às consequências legais e contratuais cabíveis, inclusive à reparação dos danos comprovadamente causados, observados os procedimentos e as garantias legais aplicáveis.

16. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

16.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária do Município de Maximiliano de Almeida/RS:

Órgão: 12 – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Unidade Orçamentária: 12.01 – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Projeto/Atividade: 2023 – Manutenção dos Serviços da Secretaria Municipal de

Desenvolvimento Urbano

Elemento de Despesa: 3.3.90.39 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica.

16.2. A contratação ficará condicionada à existência de disponibilidade orçamentária e financeira, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e da legislação orçamentária aplicável.

17. DO REAJUSTAMENTO E DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

17.1. Os preços contratados serão fixos e irreajustáveis durante o período de 12 (doze) meses, contado da data-base do orçamento estimado.

17.2. Após o transcurso do período mínimo legal de 12 (doze) meses, o reajustamento, quando cabível, observará a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), respeitadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

17.3. Fica assegurada a possibilidade de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato nas hipóteses legalmente previstas, mediante comprovação dos requisitos pertinentes.

18. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. A presente contratação observará as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Federal nº 13.465/2017 e das demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

18.2. Os casos omissos serão resolvidos pela Administração, observadas as disposições legais pertinentes e as condições estabelecidas neste Termo de Referência.

18.3. Este Termo de Referência integra o processo administrativo de contratação e servirá de base para a formalização e execução do respectivo contrato.

Maximiliano de Almeida/RS, 11 de novembro de 2026.

BRENDA BARACHO WEBER:04175627057

Assinado de forma digital por BRENDA BARACHO WEBER:04175627057
Dados: 2026.11.11 15:27:15 -03'00'

BRENDA BARACHO WEBER

Coordenação de Engenharia Municipal

CAU A311086-9