



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO
Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

TERMO DE REFERÊNCIA

SOLICITAÇÃO DE COMPRA Nº 2025/4101

Município de Portão - Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Viação.

Necessidade da Administração: Contratação, por inexigibilidade de licitação, da empresa GPS SERVIÇOS DE AGRIMENSURA LTDA – ME para execução de serviços técnicos de Regularização Fundiária Urbana (REURB), visando a regularização de aproximadamente 300 lotes.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

O objeto da contratação é a prestação de serviços técnicos especializados de Regularização Fundiária Urbana (REURB), em conformidade com a Lei nº 13.465/2017 e o Decreto nº 9.310/2018, abrangendo as modalidades REURB-S (interesse social) e REURB-E (interesse específico), contemplando cerca de 300 lotes situados em núcleos urbanos irregulares do Município de Portão.

A empresa contratada deverá executar todas as etapas técnicas indispensáveis à instrução processual da REURB, incluindo levantamentos topográficos, cadastro social, elaboração de peças técnicas, apoio jurídico e administrativo junto ao Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes, até a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e matrículas junto ao Registro de Imóveis.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação justifica-se pela necessidade de o Município promover a regularização de núcleos urbanos informais, garantindo:

- Inclusão social das famílias em áreas irregulares;
- Segurança jurídica da posse;
- Possibilidade de implantação de infraestrutura urbana;
- Incremento da arrecadação tributária municipal;
- Cumprimento da função social da propriedade

A Administração não dispõe de equipe multidisciplinar suficiente para conduzir todas as etapas do processo de regularização, sendo necessária a contratação de empresa especializada.

A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, III, “a”, da Lei nº 14.133/2021, em razão da singularidade dos serviços e da notória especialização da empresa GPS SERVIÇOS DE AGRIMENSURA LTDA – ME, que já demonstrou experiência comprovada em projetos de REURB em municípios de características semelhantes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO
Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação da empresa GPS SERVIÇOS DE AGRIMENSURA LTDA – ME para:

- Realizar levantamentos topográficos e cadastrais;
- Efetuar cadastro social das famílias;
- Elaborar mapas, memoriais descritivos e ARTs;
- Classificar e instruir processos de REURB-S e REURB-E;
- Organizar e participar de audiências públicas;
- Prestar apoio jurídico e administrativo ao Município;
- Elaborar documentos técnicos necessários à CRF.

Cabe destacar que a definição do enquadramento (REURB-S ou REURB-E), emissão da CRF e demais atos administrativos competem exclusivamente ao Município.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratada deverá apresentar equipe multidisciplinar formada por arquitetos, urbanistas, engenheiros, advogados, assistentes sociais e profissionais de cartografia e georreferenciamento, devidamente registrados em seus conselhos profissionais.

Os serviços deverão observar as legislações:

- Lei Federal nº 13.465/2017;
- Decreto Federal nº 9.310/2018;
- Lei Federal nº 14.133/2021;
- Normas técnicas aplicáveis (ABNT, INCRA, CREA/CAU, etc.);
- Legislação urbanística e ambiental vigente.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Os serviços serão executados por núcleo urbano, com entregas parciais conforme a conclusão de cada etapa de regularização, que deverá conter:

- Levantamento topográfico e cadastral dos núcleos informais definidos pela Administração;
- Estudos preliminares e consulta jurídica e urbanística das áreas;
- Cadastro social das famílias e lista qualificada dos ocupantes;
- Mapas e memoriais descritivos georreferenciados, com quadro de áreas conforme matrículas existentes;
- Emissão de ARTs dos responsáveis técnicos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO
Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

- Relatórios socioambientais (quando houver APP/área de risco);
- Atas de audiências públicas e registros de participação social;
- Peças técnicas jurídicas para instrução processual;
- Documentos técnicos necessários para emissão da CRF;
- Demais documentos exigidos pela Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018.

O Município somente realizará pagamentos proporcionais aos lotes que tiverem a matrícula final emitida pelo Registro de Imóveis.

O prazo de execução será definido em cronograma aprovado pela Administração, devendo contemplar a regularização dos núcleos estimados.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas por servidores designados pelo Município de Portão, nos termos do Decreto Municipal 1.416, que “Regulamenta as funções do agente de contratação, da equipe de apoio e da comissão de contratação, suas atribuições e funcionamento, a fiscalização e a gestão dos contratos, e a atuação da assessoria jurídica e do controle interno no âmbito do Município de Portão, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

O pagamento ocorrerá por lote efetivamente regularizado:

- REURB-S: R\$ 800,00 (oitocentos reais), custeados pelo Município;

A emissão da Nota Fiscal/Fatura deve ser precedida após a conclusão e emissão de matrícula individual de cada lote, conforme indicado pelo Município.

O pagamento será em depósito bancário vinculado ao CNPJ do fornecedor, que deverá informar em Nota Fiscal o nº da requisição de empenho ou ordem de compra e os seus dados bancários. O pagamento dos serviços será realizado pelo CONTRATANTE no prazo de até 30 (trinta) dias, após a emissão da nota fiscal, mediante crédito em conta corrente do mesmo CNPJ.

Os pagamentos estarão condicionados a comprovação da entrega do material pelo órgão fiscalizador do CONTRATANTE.

mu



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO
Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Conforme disposto no item 4, a contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, III, "a", da Lei nº 14.133/2021, considerando a notória especialização da empresa GPS SERVIÇOS DE AGRIMENSURA LTDA – ME.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação corresponde aos lotes que se enquadrarem na modalidade REURB-S, cujo custeio ficará a cargo do Município.

Considerando a previsão de até 300 lotes a serem regularizados e o valor unitário de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por lote, estima-se um custo total de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), caso a totalidade dos lotes seja enquadrada como REURB-S.

Os lotes que se enquadrarem na modalidade REURB-E terão seus custos arcados diretamente pelos beneficiários junto à empresa contratada, conforme a complexidade de cada núcleo, não gerando qualquer despesa para o Município de Portão.

O valor está compatível com parâmetros de mercado e com valores praticados em consórcio intermunicipal, que indicam cerca de R\$ 900,00 por lote, assegurando economicidade à Administração.

Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal nº 1.416, que "Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Portão, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021", nos termos do art. 23, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá das seguintes dotações orçamentárias: 2463 – SERVIÇOS TECNICOS PROFISSIONAIS.

Portão, 03 de setembro de 2025.



Bárbara Beck Utzig
Departamento de Planejamento Urbano - REURB