



**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 078/2025**

**MINUTA DE CONTRATO ADMINISTRATIVO \_\_\_\_\_/2025**

**MUNICÍPIO DE MAXIMILIANO DE ALMEIDA-RS (RS)**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede administrativa e executiva na Av. José Bonifácio, 340, inscrito no CNPJ nº 87.613.279/0001-67, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, **ANDRÉ FERNANDO ZUCUNELLI**, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na XXXXX, portador do CPF nº XXXX, RG nº XXXXXX, neste ato denominado CONTRATANTE e de outro lado ..... empresa com sede em .....na....., portador do CNPJ nº....., representado neste ato por seu ..... residente e domiciliado em.....portador do CPF nº..... e CI neste ato denominado CONTRATADA.

As partes ajustam entre si e na melhor forma de direito, o presente contrato administrativo, com fundamentação legal autorizada pelo Dispensa de Licitação nº 077/2025, Processo Administrativo **XX/2025**, obedecidas as disposições da Lei nº 14.133/21 e suas alterações posteriores, da Lei Complementar nº 123/06, pelos termos da proposta e pelas cláusulas a seguir expressas, definidoras dos direitos, obrigações e responsabilidades das partes, nas seguintes condições:

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:**

**1.1.** Constitui objeto do presente contrato a contratação de empresa especializada para a execução integral do procedimento de Regularização Fundiária Urbana (REURB) referente às quadras 32, 33 e 35 do perímetro urbano do Município de Maximiliano de Almeida/RS, conforme disposições da Lei Federal nº 13.465/2017 e regulamentos aplicáveis, conforme descrição, quantidades e valores abaixo:

ITEM	DESCRÍÇÃO	QUANTIDADE
01	Contratação de empresa especializada para a execução integral do procedimento de Regularização Fundiária Urbana (REURB) referente às	01



<p>quadras 32, 33 e 35 do perímetro urbano do Município de Maximiliano de Almeida/RS, conforme disposições da Lei Federal nº 13.465/2017 e regulamentos aplicáveis.</p> <p>A empresa contratada deverá realizar todos os serviços técnicos necessários à instrução e conclusão do processo de REURB, incluindo, mas não se limitando a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• levantamentos de campo (topográficos e planialtimétricos), cadastro socioeconômico dos ocupantes e georreferenciamento dos imóveis;</li><li>• elaboração de estudos técnicos, projetos urbanísticos, plantas de regularização fundiária e memoriais descritivos, acompanhados de ART/RRT;</li><li>• emissão de notificações e coleta de anuências dos confrontantes;</li><li>• elaboração de relatórios ambientais, cadastros e demais documentos técnicos necessários;</li><li>• organização e formatação do processo administrativo, incluindo minutas de atos e documentos oficiais;</li><li>• encaminhamento da documentação final ao Cartório de Registro de Imóveis, inclusive apoio técnico no atendimento de eventuais exigências, até a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e a abertura das respectivas matrículas.</li></ul> <p>Todos os serviços deverão ser prestados/entregues em conformidade com a legislação vigente, sob acompanhamento e fiscalização da Comissão Municipal de REURB e da Secretaria competente.</p>	
--	--

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE EXECUÇÃO E VIGÊNCIA:

**2.1.** O prazo para a execução integral dos serviços de Regularização Fundiária Urbana (REURB) das quadras 32, 33 e 35 será de 60 (sessenta) dias corridos, contados da assinatura do contrato e da emissão da ordem de início pela Administração.

**2.1.1.** O prazo poderá ser prorrogado, de forma justificada, desde que haja interesse da Administração e se comprove a vantajosidade, observado o limite máximo previsto na Lei Federal nº 14.133/2021.

## 3. CLÁUSULA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES E PRORROGAÇÕES:

**3.1.** Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 124 da Lei nº



14.133, de 2021.

**3.2.** O presente contrato pode ser prorrogado conforme previsão da lei 14.133/2021, desde que haja justificativa.

**3.3.** Considerando o prazo reduzido de execução contratual, não será aplicado reajuste de preços, uma vez que a vigência do ajuste não comporta período suficiente para atualização.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

**4.1.** O objeto a ser contratado exige o atendimento aos seguintes requisitos:

**4.1.1.** A empresa contratada deverá executar, de forma integral, todas as etapas técnicas, urbanísticas, jurídicas, ambientais e sociais necessárias à Regularização Fundiária Urbana (REURB) das quadras 32, 33 e 35 do Município de Maximiliano de Almeida/RS, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017, seu regulamento e demais normas aplicáveis.

**4.1.2.** Disponibilizar profissionais devidamente habilitados, sendo obrigatória a indicação de:

- Técnico Agrícola em Agropecuária, com especialização em georreferenciamento de imóveis rurais e urbanos, com registro no Conselho Federal dos Técnicos Agrícolas (CFTA), comprovando vínculo com a empresa, para atuação no suporte aos trabalhos de campo, elaboração de cadastros e execução das atividades práticas previstas.

**4.1.3.** A execução dos serviços deverá iniciar-se a partir da emissão da ordem de início, observando o prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos, conforme cronograma acordado com a Administração Municipal, abrangendo etapas de diagnóstico, levantamento, elaboração de projetos, notificações, formatação processual e encaminhamento ao Cartório de Registro de Imóveis.

**4.1.4.** A contratada deverá realizar levantamentos topográficos, planialtimétricos e georreferenciados, bem como o cadastro socioeconômico dos ocupantes, consolidando essas informações em relatórios técnicos completos e acompanhados das respectivas ART/RTT.



**4.1.5.** Deverão ser elaborados projetos urbanísticos, memoriais descritivos, relatórios ambientais, cadastros técnicos e demais documentos exigidos, garantindo padronização metodológica e conformidade legal.

**4.1.6.** A empresa será responsável pela emissão e acompanhamento das notificações aos confrontantes, coleta de anuências, organização do processo administrativo e protocolo junto ao Cartório de Registro de Imóveis, prestando suporte técnico em eventuais exigências até a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e abertura das matrículas individualizadas.

**4.1.7.** A contratada deverá prestar suporte e orientação técnica à equipe municipal designada, assegurando a compreensão dos procedimentos adotados e a continuidade da gestão fundiária após a finalização dos serviços.

## **5. CLÁUSULA QUINTA - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO**

**5.1.** A gestão administrativa do contrato será exercida por Brenda Baracho Weber, designada como Gestora do Contrato, competindo-lhe acompanhar o cumprimento das cláusulas pactuadas, promover a interlocução com a contratada, analisar e encaminhar documentos, bem como adotar as providências administrativas necessárias ao fiel cumprimento do ajuste, nos termos do artigo 117 da Lei nº 14.133/2021.

**5.2.** A fiscalização técnica será exercida por Talia Mugnhol, designado como Fiscal do Contrato, a quem caberá verificar a conformidade dos serviços executados, conferir o atendimento às especificações técnicas, registrar ocorrências e emitir relatórios, sem prejuízo de outras atribuições compatíveis com a função.

**5.3.** A fiscalização e a gestão do contrato não excluem nem reduzem a responsabilidade da contratada pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, em conformidade com o artigo 120 da Lei nº 14.133/2021.

**5.4.** As decisões e providências que ultrapassarem a competência dos designados deverão ser solicitadas, em tempo hábil, à autoridade superior da Administração, para adoção das medidas cabíveis.



## **6. CLÁUSULA SEXTA - DA ENTREGA E DO PAGAMENTO**

**6.1.** A entrega do objeto contratado – consistente na execução integral do procedimento de Regularização Fundiária Urbana (REURB) das quadras 32, 33 e 35 do Município de Maximiliano de Almeida/RS – deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da assinatura do contrato e da emissão da ordem de início pela Administração.

**6.2.** O pagamento será realizado em parcela única, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a conclusão integral dos serviços e a entrega do objeto, mediante apresentação da respectiva nota fiscal, condicionada ao atesto do Fiscal do Contrato, Sra. Talia Mugnhol, observadas as normas orçamentárias e financeiras vigentes.

## **7. CÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO**

**7.1.** Executar integralmente os serviços técnicos necessários à Regularização Fundiária Urbana (REURB) das quadras 32, 33 e 35 do Município de Maximiliano de Almeida/RS, compreendendo, entre outros:

- a) levantamentos de campo (topográficos e planialtimétricos), cadastro socioeconômico dos ocupantes e georreferenciamento dos imóveis;
- b) elaboração de estudos técnicos, projetos urbanísticos, plantas de regularização fundiária e memoriais descritivos, acompanhados das respectivas ARTs/RRTs;
- c) emissão de notificações e coleta de anuências dos confrontantes;
- d) elaboração de relatórios ambientais, cadastros e demais documentos técnicos necessários;
- e) organização e formatação do processo administrativo, incluindo minutas de atos e documentos oficiais;
- f) encaminhamento da documentação final ao Cartório de Registro de Imóveis, prestando apoio técnico para atendimento a eventuais exigências até a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e abertura das matrículas individualizadas.

**7.2.** Garantir que todos os documentos, projetos e laudos sejam apresentados acompanhados das Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica (ART/RRT),



assinados por profissional habilitado e vinculado à empresa, conforme exigido pelos conselhos de classe competentes.

**7.3.** Assegurar a conformidade técnica e legal de todos os serviços prestados, responsabilizando-se pela qualidade, autenticidade e veracidade das informações apresentadas.

**7.4.** Corrigir ou substituir, sem ônus para a Administração, quaisquer documentos ou serviços que apresentem falhas ou desconformidades, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados da notificação da Administração.

**7.5.** Cumprir rigorosamente os prazos estipulados, concluindo os serviços em até 60 (sessenta) dias corridos, contados da ordem de início emitida pelo Município.

**7.6.** Emitir as notas fiscais correspondentes aos serviços executados, observando os prazos, as condições estabelecidas no contrato e a legislação tributária vigente, condição indispensável para o processamento dos pagamentos.

**7.7.** Manter regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e econômico-financeira durante toda a execução contratual.

**7.8.** Respeitar integralmente a legislação urbanística, ambiental, registral e fundiária aplicável, em especial a Lei nº 13.465/2017 e a Lei nº 14.133/2021.

**7.9.** Prestar todas as informações e esclarecimentos que forem solicitados pelo Gestor e pelo Fiscal do Contrato, colaborando integralmente com a fiscalização e fornecendo relatórios quando requisitado.

## **8. CLÁUSULA OITAVA- DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE:**

**8.1.** Ter reservado o direito de não mais utilizar os serviços da Contratada caso a mesma não cumpra o estabelecido no Contrato, aplicando ao infrator as penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021;

**8.2.** Acompanhar o andamento da prestação do serviço;

**8.3.** Intervir na prestação dos serviços ou interromper a sua execução nos casos e condições previstos na Lei nº 14.133/2021;

**8.4.** Efetuar os pagamentos devidos a Contratada pelos serviços executados de acordo



com as disposições do Contrato;

- 8.5.** Denunciar as infrações cometidas pela Contratada e aplicar-lhe as penalidades cabíveis nos termos da Lei nº 14.133/2021;
- 8.6.** Modificar ou rescindir unilateralmente o Contrato nos casos previstos na Lei nº 14.133/2021;
- 8.7.** Responsabilizar-se pelos ônus decorrentes da realização de defesa contra impugnações judiciais ou mandados de segurança.

#### **9. CLÁUSULA NONA – DO PREÇO:**

- 9.1.** Pelos prestação de serviço deste Contrato, o CONTRATANTE pagará a CONTRATADA o valor total de R\$ .... ( ).
- 9.2.** No preço estão incluídos todos os custos diretos e indiretos, bem como frete, tributos e demais encargos fiscais e trabalhistas.

#### **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

- 10.1.** Comete infração administrativa o fornecedor que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:
  - 10.1.1.** Dar causa à inexecução parcial do contrato;
  - 10.1.2.** Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
  - 10.1.3.** Dar causa à inexecução total do contrato;
  - 10.1.4.** Deixar de entregar a documentação exigida para a contratação direta;
  - 10.1.5.** Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
  - 10.1.6.** Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
  - 10.1.7.** ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação direta sem motivo justificado;
  - 10.1.8.** apresentar declaração ou documentação falsa exigida para a contratação



direta ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou a execução do contrato;

**10.1.9.** fraudar a dispensa eletrônica ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

**10.1.10.** comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

**10.1.10.1.** Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.

**10.1.11.** praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste para a contratação direta. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

**10.2.** O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

a) Advertência pela falta do subitem 10.1.1 deste Aviso de Contratação Direta, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

b) Multa de 0,5% a 30% sobre o valor estimado do(s) item(s) prejudicado(s) pela conduta do fornecedor, por qualquer das infrações dos subitens 10.1.1 a 10.1.11, sendo que o percentual será aplicado de acordo com a gravidade da infração.

c) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens 10.1.2 a 10.1.7 deste Aviso de Contratação Direta, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens 10.1.8 a 10.1.12, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;



**10.3.** Na aplicação das sanções serão considerados:

- 10.3.1.** a natureza e a gravidade da infração cometida;
- 10.3.2.** as peculiaridades do caso concreto;
- 10.3.3.** as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- 10.3.4.** os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- 10.3.5.** a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

**10.4.** Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

**10.5.** A aplicação das sanções previstas neste Aviso de Contratação Direta, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

**10.6.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**10.7.** A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/adjudicatário, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

**11.1.** As despesas decorrente do presente Contrato correrá por conta da funcional programática:

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA BASE LEGAL:**

**12.1.** A presente contratação encontra-se fundada no art. 75, inciso II, da Lei 14.133/2021, Dispensa de licitação devidamente justificada no Processo Administrativo.

**12.2.** Os serviços pertinentes à contratação serão executados baseados nas normas e procedimentos aplicáveis ao serviço público, incluindo o cumprimento das normas legais e regulares pertinentes as áreas profissionais afetas a proposta.



### **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO:**

**13.1.** A extinção do presente Termo de Contrato poderá ocorrer:

- a)** Por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;
- b)** de forma consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;
- c)** determinado por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

**13.2.** Os casos de extinção contratual serão formalmente otivados, assegurando-se à CONTRATADA o direito à prévia ampla defesa e ao contraditório.

**13.3.** A CONTRATADA reconhece os direitos da CONTRATANTE em caso de extinção determinada por ato unilateral da CONTRATANTE prevista no art. 139 da Lei nº 14.133/2021.

**13.4.** O termo de rescisão será precedido de Relatório indicativo dos seguintes aspectos, conforme o caso:

- I** - Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- II** - Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- III** - Indenizações e multas

### **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES ERTINENTES A LGPD**

**14.1.** As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

**14.2.** Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.



**14.3.** É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

**14.4.** É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

## **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS:**

**15.1.** Os casos omissos serão decididos pela CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021 e demais normas federais de licitações e contratos administrativos e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 - Código de Defesa do Consumidor - e normas e princípios gerais dos contratos.

## **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA SUBCONTRATAÇÃO**

**16.1.** A subcontratação dos serviços objeto deste contrato será, em regra, vedada. Todavia, poderá ser admitida de forma excepcional, desde que previamente autorizada, por escrito, pela Administração, observadas as condições do contrato e a legislação aplicável.

**16.2.** A eventual subcontratação autorizada não eximirá a empresa contratada de suas responsabilidades técnicas, legais e contratuais, permanecendo esta integralmente responsável pela plena execução do objeto, inclusive quanto à qualidade, prazos, conformidade legal e atendimento às exigências cartorárias.

**16.3.** Em nenhuma hipótese será permitida a subcontratação das atividades essenciais relacionadas ao procedimento de Regularização Fundiária Urbana (REURB), tais como levantamentos topográficos e planialtimétricos, cadastro socioeconômico, georreferenciamento, elaboração de estudos e projetos urbanísticos, memoriais descritivos e encaminhamento do processo ao Cartório de Registro de Imóveis, que deverão ser executadas diretamente pela contratada.

## **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA PUBLICAÇÃO:**

**17.1.** Incumbirá à CONTRATANTE providenciar a publicação deste instrumento, em sua



integralidade, no site do município, no prazo previsto na Lei nº 14.133, de 2021.

**18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA- DO FORO:**

**18.1.** As partes contratantes elegem o Foro da Comarca de Marcelino Ramos/RS, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/2021. E estando assim as partes, justas e acordadas, assinam o presente Termo de Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo, para que produzam seus efeitos legais.

**Maximiliano de Almeida RS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2025.**

**CONTRATANTE**

**Prefeito Municipal**

**CONTRATADO**

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_