



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 emna....., 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	DESCRIÇÃO	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">• levantamentos de campo (topográficos e planialtimétricos), cadastro socioeconômico dos ocupantes e georreferenciamento dos imóveis;• elaboração de estudos técnicos, projetos urbanísticos, plantas de regularização fundiária e memoriais descritivos, acompanhados de ART/RRT;• emissão de notificações e coleta de anuências dos confrontantes;• elaboração de relatórios ambientais, cadastros e demais documentos técnicos necessários;• organização e formatação do processo administrativo, incluindo minutas de atos e documentos oficiais;• 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. <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/RRT.



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. Pela 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) determinada 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 ÉRTINENTES 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 SEEXTA - 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:
