



MUNICÍPIO DE BUENÓPOLIS

CNPJ : 17.694.852/0001-29

RUA ATALIBA PEREIRA, Nº 99, CENTRO

AUTORIZAÇÃO

CELIO SANTANA, Prefeito Municipal, autoriza a abertura de processo licitatório, para atendimento a(s) solicitação(ões) retro, objetivando o(a) CADASTRO IMOBILIARIO DO MUNICÍPIO, desde que, obedecidas as formas legais.

 Buenópolis, Terça-feira, 15 de Fevereiro de 2022

CELIO SANTANA

Prefeito Municipal

AUTUAÇÃO

Tendo em vista a autorização da autoridade competente para realização de Licitação para CADASTRO IMOBILIARIO DO MUNICÍPIO, o setor de licitações da MUNICÍPIO DE BUENÓPOLIS, declara que foi autuada a presente Licitação conforme a seguir:

Processo: 0016

Nº. Modalidade: 0002

Modalidade: Processo

Data Autuação: 15/02/2022

Buenópolis, Terça-feira, 15 de Fevereiro de 2022

ELISANGELA DA SILVA MENEZES TEIXEIRA

Presidente da Comissão Permanente de Licitações



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENÓPOLIS

CEP: 39.230-000 - Estado de Minas Gerais

Exmo. Sr.
CÉLIO SANTANA
Prefeito Municipal

Assunto: CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO ESPECIALIZADO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA.

Excelentíssimo Sr. Prefeito,

Venho através desta, solicitar a contratação do Instituto Brasileiro de Regularização Fundiária Urbana para viabilizar a regularização fundiária, relativo ao parcelamento de solo urbano – REURB, nos termos da lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, pertinente a área urbana do município de Buenópolis/MG.

Pede e aguarda deferimento.

Buenópolis/MG, 15 de fevereiro de 2022.

Altamir Viveiros
Secretário Municipal de Transportes, Serviços e Obras Públicas



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENÓPOLIS

CEP: 39.230-000 - Estado de Minas Gerais

TERMO DE REFERÊNCIA

1- OBJETO:

Prestação de serviços de engenharia, jurídicos e de capacitação, com disposição temporária de sistema (software), para viabilizar a regularização fundiária, relativo ao parcelamento de solo urbano – REURB, nos termos da lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, pertinente a área urbana do município de Buenópolis/MG.

2- OBJETIVOS

A regularização fundiária é uma obrigação do Poder Público, que deve implementá-la como uma das formas de concretizar o direito dos cidadãos, tendo como objetivo regularizar o domínio do imóvel, em nome de cada família/ocupante com posse consolidada, devendo refletir compromisso de constituição de direito real sobre o imóvel mediante preenchimento dos requisitos legais, culminando com a inscrição/averbação da propriedade do lote no Cartório Imobiliário.

Possui em especial, os objetivos de elevar a qualidade de vida urbana por meio da implantação de ações necessárias à regularização fundiária, segurança, salubridade e habitabilidade de população localizada em área inadequada à moradia, visando a sua permanência ou realocação, por intermédio da execução de ações integradas de habitação, saneamento e inclusão social e, ainda:

2.1. Regularização de 2.000 imóveis no Município

2.2. Capacitar e treinar os servidores para implementação e finalização de Projetos de Regularização Fundiária

2.3. Prestar Consultoria nas diferentes esferas da Administração Municipal com o objetivo de execução, acompanhamento e aperfeiçoamento das políticas de Desenvolvimento Urbano.

2.4. Planejar a execução dos trabalhos de levantamento e projetos relacionados ao enfrentamento do quadro de irregularidade e ordenamento fundiário do aglomerado urbano, objeto da contratação;

2.5. Estabelecer diretrizes, propostas de intervenção e elaboração de metodologia para a regularização fundiária de interesse social para a área de intervenção e reassentamento, estando sujeitas a modificações conforme realidade da comunidade;

2.6. Possibilitar a discussão do tema com a comunidade e sociedade civil organizada local, de modo a integrar as ações realizadas em cada uma das áreas de intervenção;

2.7. Fornecer subsídios e apoio à população envolvida para sua participação no processo de regularização fundiária de interesse social;

2.8. Executar o trabalho de assessoria social e o cadastro socioeconômico;

2.9. Consolidar os instrumentos legais administrativos e jurídicos necessários à implementação de ações de regularização fundiária de interesse social, visando à democratização do acesso da população de baixa renda à terra regularizada e urbanizada, culminando na efetivação das posses.

2.15. Regularização das unidades habitacionais conforme regras específicas do previstas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

3- JUSTIFICATIVA



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENÓPOLIS

CEP: 39.230-000 - Estado de Minas Gerais

O presente termo se justifica diante da necessidade de promover a regularização fundiária no Município de Buenópolis/MG.

Consistente no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de áreas irregulares visando promover a titulação de seus ocupantes, garantindo o direito social à moradia e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana.

Ainda, a importância de proceder com a regularização fundiária no Município de Buenópolis/MG, buscando dar ao contribuinte não apenas a posse precária, mas sim, a posse definitiva com o título de propriedade, assim, pretende o Município de Buenópolis contratar profissional especializado para viabilizar a regularização fundiária.

Relativo ao parcelamento de solo urbano – REURB, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, pertinente a área urbana do município de Buenópolis, visando estimar as características dos serviços a serem prestados.

Assim sendo, resta plenamente justificada a presente solicitação.

4- DIRETRIZES

A execução das ações referentes à questão da regularização fundiária na área de intervenção e reassentamento, obedecerão às seguintes diretrizes:

- 4.1.** Promoção das ações de identificação e levantamento buscando atender as necessidades para os procedimentos de regularização fundiária da área objeto da intervenção e da área de reassentamento;
- 4.2.** Caracterização da população a ser atendida pelo Plano de Regularização Fundiária na área de intervenção e reassentamento;
- 4.3.** Atendimento prioritário às famílias com menor renda per capita, com maior número de dependentes, à mulher responsável pelo domicílio, aos idosos, aos portadores de deficiência, bem como a demandas apresentadas por movimentos sociais, associações e grupos representativos de segmentos da população;
- 4.4.** Promoção do ordenamento territorial das cidades, por intermédio da regular ocupação e uso do solo urbano;
- 4.5.** Promoção da regularização fundiária por meio de implementação de planos e projetos e de atividades jurídicas e administrativas no âmbito do Município;
- 4.6.** Atendimento às diretrizes do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP-H, da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades.

5 – ETAPAS

5.1. Medidas Administrativas e Jurídicas para a Regularização

5.1.1. Elaboração de medidas específicas em relação à legislação, normas administrativas e outros atos necessários para regularização fundiária, conforme o caso.

5.1.2. Realização do levantamento da Legislação referente ao tema da Regularização Fundiária no Município, evidenciando as potencialidades e fragilidades dessa legislação.

5.1.3. Com base no levantamento obtido, caberá ao contratado verificar a compatibilidade dos instrumentos legais vigentes além de propor, em forma de minutas, todo tipo de instrumento legal necessário para



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENÓPOLIS

CEP: 39.230-000 - Estado de Minas Gerais

viabilizar a Regularização Fundiária.

5.1.4. Podem ser alvo das minutas: Leis, Decretos, Normatizações ou Portarias que viabilizem ao município a plena regularização dos imóveis. Um segundo elemento deste item, diz respeito a todo tipo de termos, contratos e atos necessários para a definição das medidas de Regularização, tomadas pelo Município. Este conjunto de documentos deverá abranger todas as etapas administrativas e jurídicas do desenvolvimento do Programa; uma minuta de cada documento será formatada, assim como uma justificativa para tal documento e as formas de sua plena utilização.

5.2. Projeto de Regularização Fundiária

5.2.1. Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária, nos termos da Legislação aplicável, compreendendo no mínimo as áreas ou lotes a serem regularizados.

5.2.2. O Projeto resultará da discussão do estudo preliminar com as Autoridades e Órgãos envolvidos, além da participação do Cartório de Registro de Imóveis, documento este que contemplará todos os elementos do parcelamento tais como lotes, vias públicas, espaços de uso coletivo, entre outros, a fim de possibilitar a aprovação do mesmo junto aos órgãos competentes.

5.3. Regularização da Base Imobiliária

5.3.1. O Contratado deve elaborar documentos jurídicos para a atualização/regularização da base imobiliária, conforme o caso, assim como a situação de registro, da situação atual e da situação pretendida, fundamentação jurídica para a regularização fundiária, entre outros.

5.4. Regularização das Posses (Titulação e Registro)

5.4.1. Elaboração pelo profissional da Assessoria Jurídica da Contratada das minutas de documentos jurídicos para a regularização extrajudicial da situação de posse/propriedade dos imóveis, tais como edição de atos, elaboração de termos, contratos ou requerimentos administrativos, visando instrumentos de outorga de direitos reais em favor dos beneficiários finais para viabilizar a Regularização Fundiária da área indicada pelo Município.

5.5. Encaminhamento ao Registro de Imóveis

5.5.1. Vencida a etapa de aprovação do projeto de regularização fundiária da área de intervenção, emitido instrumento de outorga de direitos reais, realizada a coleta das assinaturas de cada beneficiário, será promovida a entrega oficial de tais instrumentos e documentos para a Equipe Técnica do Município para que esta realize o protocolo perante o Cartório de Registro de Imóveis.

5.6. Regularização Administrativa

5.6.1. Elaboração ou revisão em conjunto com a Equipe Técnica do Município, visando emissão de cadastros municipais, bem com a atualização de dados no sistema de gestão do Município.

6- PRAZO DE VIGÊNCIA:

A contratação terá vigência de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado nos termos do art. 57 da Lei Federal 8.666/93.

7- DA ESTIMATIVA DOS VALORES:

O valor global estimado para a contratação dos serviços é de R\$ 240.000,00 a ser quitado em parcelas mensais, para a regularização de 2.000 (dois mil) imóveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENÓPOLIS

CEP: 39.230-000 - Estado de Minas Gerais

Imperativo ressaltar que no valor global deverá estar incluso todas as despesas, impostos, custos diretos e indiretos necessários para a fiel execução do objeto desse termo, inclusive material e demais itens necessários ao pleno atendimento dos serviços a serem contratados.

8- DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Para o cumprimento dos encargos a serem assumidos constatou-se dotação orçamentária do Secretaria Municipal de Obras .

Insta salientar que havendo a possibilidade de incorporação de outras fontes de custeio da contratante no decorrer do período contratual, em virtude do surgimento de demandas apontadas por novas necessidades, poderá haver apropriação das despesas objeto de Termo Aditivo em dotação orçamentária respectiva, ocasião em que poderá haver reajuste de valores aos inicialmente contratados.

9- ACRÉSCIMOS OU SUPRESSÃO:

A critério da Administração Municipal, as quantidades constantes neste processo poderão sofrer acréscimos ou supressões de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicialmente previsto, desde que devidamente justificado e comprovado a necessidade.

10- DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

10.1. São de responsabilidade do CONTRATANTE:

10.1.1. Dispor dos setores internos específicos e pertinentes para fornecimento de materiais, equipamentos, pessoal, informações e documentos necessários para o desenvolvimento dos trabalhos ora propostos;

10.1.2. Utilizar de suas prerrogativas e exercer articulação perante órgãos, departamentos, ou demais que se faça necessário para a realização objetiva e menos custosa do trabalho de regularização fundiária de interesse social ora proposto;

10.1.3. Supervisionar, acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços contratados, através da Equipe Técnica do Município constituída de profissionais habilitados e com experiência necessária ao acompanhamento e controle dos serviços;

10.1.4. Receber, analisar, modificar e aprovar toda e qualquer legislação pertinente e necessária ou procedimentos administrativos para instrumentalizar a efetiva execução da regularização fundiária de interesse social em âmbito municipal, nos termos especificados neste Termo de Referência, no Edital de Licitação, Contrato, legislações aplicáveis e demais anexos constantes do certame;

10.1.5. Disponibilização de local apropriado para realização dos trabalhos.

10.1.6. Efetuar os pagamentos devidos a CONTRATADA;

10.2. São de responsabilidade do CONTRATADO:

10.2.1. Prestação do serviço em conformidade com o objeto do contrato;

10.2.2. Garantir a boa condução dos serviços, cabendo responder pela sua perfeita técnica, colaborando com a Equipe Técnica do Município para o acompanhamento dos trabalhos e a participação nas decisões que definirem suas diretrizes gerais;

10.2.3. Representar-se por profissional habilitado que dirigirá os serviços;

10.2.4. Fornecer todas as informações solicitadas pelo Município Contratante sobre o andamento dos



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENÓPOLIS

CEP: 39.230-000 - Estado de Minas Gerais

serviços;

10.2.5. Auxiliar a administração pública no desenvolvimento das legislações específicas, das reuniões explicativas, e demais condições que se façam necessárias para o eficiente exercício da Regularização Fundiária de Interesse Social em cada área de intervenção;

10.2.6. Comparecer às reuniões/assembleias propostas pela contratante, sempre que solicitado;

10.2.7. Responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;

10.2.8. Devolver, no final do contrato ou, quando solicitado pelo Município Contratante, todo o material produzido ao longo da execução, sendo vedada cessão, venda ou empréstimo do mesmo, bem como a divulgação de quaisquer informações e/ou materiais utilizados a quem quer que seja, uma vez que se tratam de dados sigilosos e de uso exclusivo do Município Contratante.

10.2.9. Manter sigilo sobre os serviços prestados, não divulgando nem informando, sob as penas da lei, dados e informações referentes aos serviços realizados, nem os que lhe forem transmitidos pela CONTRATANTE, ao menos que expressamente autorizada.

10.2.10. Cumprir normas e disciplinas internas da CONTRATANTE;

11- DA FISCALIZAÇÃO:

A administração designará fiscal para acompanhar a regular execução da Ordem de Serviço, ficando todo e qualquer pagamento submetido à certificação de perfeita e adequada execução do objeto respectivo.

12- LOCAL DE REALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS E ATIVIDADES EXTERNAS:

Não existe vinculação da empresa contratada quanto ao local de realização dos serviços, podendo se servir das dependências e da estrutura da contratante para tal finalidade.

O Município de Buenópolis disponibilizará as condições necessárias para o desenvolvimento das atividades.

13- DO PAGAMENTO:

Pela prestação de serviços objeto desse procedimento, a contratante efetuará os pagamentos à contratada mediante apresentação de Fatura/Nota Fiscal.

Emitida a fatura/nota fiscal, o pagamento se dará no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados imediatamente após o protocolo do documento no setor responsável da Prefeitura Municipal, ora Contratante.

O pagamento somente será efetuado após a comprovação pela contratada de que se encontra em dia com as obrigações para com o sistema de seguridade social, mediante apresentação das Certidões Negativas de Débito.

Buenópolis - MG, 15 de fevereiro de 2022.

Altamir Viveiros
Secretário Municipal de Transportes, Serviços e Obras Públicas

André Luiz da Silva Ramos
Engenheiro Civil – CREA-MG 200.963/D



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENÓPOLIS

CEP: 39.230-000 - Estado de Minas Gerais

DESPACHO

Diante do requerimento do Sr Secretário de Transporte, Serviços e Obras Públicas do Município que solicita a contratação do Instituto Brasileiro de Regularização Fundiária Urbana para viabilizar a regularização fundiária, relativo ao parcelamento de solo urbano – REURB, nos termos da lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, pertinente a área urbana do município de Buenópolis-MG, conforme especificações do TERMO DE REFERÊNCIA, DETERMINO a remessa do processo ao Setor de Contabilidade da Prefeitura para que certifique a existência de dotação orçamentária e de recursos financeiros para realização da despesa, bem como apresentar declaração de compatibilidade com a Lei Orçamentária em vigor, com a LDO e com o PPA.

BUENÓPOLIS (MG), 15 de fevereiro de 2022.

CÉLIO SANTANA
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENÓPOLIS

CEP: 39.230-000 - Estado de Minas Gerais

ANEXAR A PROPOSTA E DOCUMENTOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENÓPOLIS

CEP: 39.230-000 - Estado de Minas Gerais

PARECER JURÍDICO - RELATÓRIO

Cuida-se de pedido de parecer, quanto à Inexigibilidade de Licitação 002/2022, que tem por objeto a contratação de prestação de serviços técnicos especializados visando viabilizar a regularização fundiária, relativo ao parcelamento de solo urbano – REURB, nos termos da lei federal nº 13.465/2017, pertinente a área urbana do município de Buenópolis-MG. O processo está instruído com:

1. Solicitação;
2. Termo de referência dos serviços;
3. Declaração sobre estimativa do impacto orçamentário-financeiro;
4. Declaração de compatibilidade da despesa com o orçamento vigente;
5. Declaração de disponibilidade orçamentaria;
6. Despacho autorizando a abertura do procedimento;
7. Proposta de preços e documentação da sociedade de advogados selecionada, consubstanciada nos seguintes documentos:
 - a. Atos constitutivos;
 - b. Comprovante de inscrição no CNPJ;
 - c. Certidões negativas de débito junto às fazendas, federal, estadual e municipal;
 - d. Certificado de Regularidade com o FGTS;
 - e. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
 - f. Curriculum Lattes dos responsáveis técnicos;
 - g. Atestados de capacidade técnica.
 - h. Encaminhamento para a assessoria; É o breve relatório.

DA FUNDAMENTAÇÃO

A Constituição Federal de 1988 estabelece que, como regra, as contratações realizadas pela administração devem ser realizadas por meio de procedimento licitatório prévio, assegurando igualdade de condições a todos os concorrentes, nos seguintes termos:

Art. 37. *A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:*

XXI -ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Logo, apesar de o procedimento licitatório ser a regra, a Constituição da República, ao inaugurar o citado comando legal, ressalva que haverá casos especificados na legislação em que a obrigatoriedade da licitação não será exigida.

A Lei Federal nº 8.666/93, ao regulamentar a previsão contida na Constituição Federal, assim também prevê em seu art. 2º:

Art. 2º. *As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei.*



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENÓPOLIS

CEP: 39.230-000 - Estado de Minas Gerais

No caso dos autos, se pretende realizar contratação por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 25 da lei de licitações, que dispõe:

Art. 25. É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial:

II - para a contratação de serviços técnicos enumerados no art. 13 desta Lei, de natureza singular, com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação;

Ao analisar o citado dispositivo, fica evidente a natureza exemplificativa do rol nele inserido, haja vista que, dos elementares fundamentos da hermenêutica jurídica, o dispositivo analisado deve ser focado a partir de sua premissa maior, a qual, no presente caso, é a inexigibilidade do ato de licitar decorrente da inviabilidade de competição.

Ademais, é certo que inexistem “palavras soltas” no texto da lei, portanto, a expressão “em especial”, contida na parte final do *caput* do artigo 25 da Lei 8666/93, demonstra que o legislador não exauriu as possibilidades de inexigibilidade às hipóteses elencadas em seus incisos I, II e III, mas, especialmente, diante daquelas.

Assim já se manifestou o Tribunal de Contas do Estado do Paraná, que:

“Os casos de inexigibilidade de licitação não se exaurem nas disposições legais, as quais consignam, apenas exemplificativamente, algumas situações”

(Processo TC/PR 4707-02.00/93-5, publicado no informativo de Licitações e Contratos – ILC, nº 53, jul./98, Curitiba: Zênite, p. 649) – grifei.

Pode-se concluir, portanto, que, para a Administração Pública contratar serviços técnicos de consultoria e/ou assessoria jurídica, seja por meio de advogado, ou de sociedade de advogados, deve proceder-se mediante a inexigibilidade de licitação, com fulcro no *caput* do art. 25, da Lei nº 8.666/93.

Sobre o tema, o Tribunal de Contas da União - TCU editou a Súmula nº 252, que traz o seguinte enunciado:

Súmula 252 – TCU: A inviabilidade de competição para a contratação de serviços técnicos, a que alude o inciso II do art. 25 da Lei nº 8.666/1993, decorre da presença simultânea de três requisitos: serviço técnico especializado, entre os mencionados no art. 13 da referida lei, natureza singular do serviço e notória especialização do contratado.

Portanto, para a contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação, com amparo exclusivamente no inciso II do art. 25 da Lei nº 8.666/93, devem ser preenchidos, simultaneamente, três requisitos, quais sejam: a) serviço técnico especializado; b) natureza singular; e, c) notória especialização do contratado.

Dado o objeto que se pretende contratar nos presentes autos, não há discussão quanto ao cumprimento do requisito “serviço técnico especializado”, vez que se trata de contratação de serviços advocatícios e eles encontram-se elencados no rol do art. 13, da Lei de Licitações e Contratos.

Art. 13. Para os fins desta Lei, consideram-se serviços técnicos profissionais especializados os trabalhos relativos a:

...

II - Pareceres, perícias e avaliações em geral;

III - assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENÓPOLIS

CEP: 39.230-000 - Estado de Minas Gerais

(Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

...

V - Patrocínio ou defesa de causas judiciais ou administrativas; ...

Já a notória especialização é conceituada pelo §1º do art. 25 da lei de licitações:

Art. 25...

§ 1º Considera-se de notória especialização o profissional ou empresa cujo conceito no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiências, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica, ou de outros requisitos relacionados com suas atividades, permita inferir que o seu trabalho é essencial e indiscutivelmente o mais adequado à plena satisfação do objeto do contrato.

Tal requisito tem a finalidade de evitar que a Administração Pública contrate quem ela bem entender, evitando assim o despropósito da contratação de pessoas não qualificadas para a execução de serviços.

Sobre a prerrogativa da Administração de avaliar a notória especialização do pretense contratado, cabe aqui trazer os ensinamentos do Jurista Eros Roberto Grau (*in* Licitação e Contrato Administrativo - Estudos sobre a Interpretação da Lei, Malheiros, 1995, pág. 77), que brilhantemente nos esclarece:

“... Impõem-se à Administração - isto é, ao agente público destinatário dessa atribuição - o dever de inferir qual o profissional ou empresa cujo trabalho é, essencial e indiscutivelmente, o mais adequado àquele objeto. Note-se que embora o texto normativo use o tempo verbal presente (‘é, essencial e indiscutivelmente, o mais adequado à plena satisfação do objeto do contrato’), aqui há prognóstico, que não se funda senão no requisito da confiança. HÁ INTENSA MARGEM DE DISCRICIONARIEDADE AQUI, AINDA QUE O AGENTE PÚBLICO, NO CUMPRIMENTO DAQUELE DEVER DE INFERIR, DEVA CONSIDERAR ATRIBUTOS DE NOTÓRIA ESPECIALIZAÇÃO DO CONTRATADO ou contratada.”

É entendimento dominante que a lei **NÃO** exige que o notório especialista seja famoso ou reconhecido pela opinião pública. De acordo com o texto legal, o conceito do profissional, no campo de sua especialidade, decorre de desempenho anterior, estudos, experiências, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica, ou de outros requisitos relacionados com suas atividades.

O ilustre doutrinador Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, consigna que:

“A reputação da notoriedade só precisa alcançar os profissionais que se dedicam a uma atividade, sendo absolutamente dispensável, ou impertinente, a fama comum, que a imprensa não especializada incentiva”.

O Min. Dias Tofolli, em seu voto como Relator no RE 656558/SP, discorrendo sobre a “notória especialização” pontua que:

(...)

“Saliento, inclusive, as lições de Joel de Menezes Niebuhr (Dispensae Inexigibilidade de Licitação Pública. Belo Horizonte: Fórum, 2011. p. 169):

‘[A] expressão notória especialização costuma ser interpretada de molde a exigir alguém bastante conhecido em seu meio, afamado, que goze, como o próprio nome indica, de notoriedade. Ressalva-se, contudo, ser equivocado apurar a notória especialização pela notoriedade da pessoa. O sujeito pode ser em tudo



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENÓPOLIS

CEP: 39.230-000 - Estado de Minas Gerais

conhecido, mas não necessariamente por seus méritos profissionais. A notoriedade é da especialização do profissional e não do profissional em si. Outrossim, a notória especialização deve ser apreciada no meio que atua o profissional. De um jeito ou de outro, o termo notoriedade induz conceito indeterminado, isto é, variável em grau maior ou menor, em decorrência do que se afere discricionariedade em sua apreciação. A determinação do grau mínimo de notoriedade necessária para dar suporte à inexigibilidade não é precisa.

Portanto, na apreciação desses conceitos, afigura-se um juízo de certeza positiva e outro de certeza negativa. Há profissionais que são conhecidos em todo país, cujos estudos são tomados como referência pelos demais que militam na área. Não há dúvida alguma de que esses agregam notória especialização. Ocorre que, em sentido diametralmente oposto, existem profissionais que não são nem remotamente conhecidos; recém-formados, sem experiência alguma, sendo igualmente estreme de dúvida que esses não detêm notória especialização.

Ocorre que, entre um grupo e outro, haverá um terceiro, composto por profissionais nem tão conhecidos quanto os primeiros nem tão desconhecidos quanto os segundos. Trata-se, é certo, da maioria, aqueles que ocupam posição mediana: estão no mercado; possuem alguma experiência, já realizaram alguns estudos, de certa forma são até mesmo conhecidos, mas, igualmente, não podem ser reputados detentores de notória especialização. Note-se que a expressão exige experiência e estudos que vão acima da média, tocante a profissionais realmente destacados.

Nesse ponto, reside a chamada zona de incerteza, em que já não é possível distinguir com exatidão quem detém e quem não detém notória especialização. Aí vigora a competência discricionária atribuída ao agente administrativo, que avalia a experiência dos profissionais com margem de liberdade, pelo que é essencial a confiança depositada no contratado.

A questão, então, no caso em julgamento, passa também pela análise, no âmbito territorial, da apuração concreta da reputação profissional da contratada, de modo a qualificá-la, ou não, como portadora de notória especialização.

Como adverte Joel de Menezes Niebuhr (op. cit., p. 172):

‘[H]á profissionais cujos trabalhos são conhecidos em todo país, outros no Estado a que pertencem, e outros apenas no Município. A abrangência territorial da contratação deve ser vista com certa parcimônia, adaptável ao objeto e ao lugar da contratação: por vezes, torna-se conveniente a seleção de um profissional de trato próximo, mais acessível. Isso deve ser fitado com parcimônia, porque o que realmente importa são os estudos feitos pelo profissional, a experiência anterior dele, os resultados obtidos. O lugar onde o profissional é conhecido deve ser posto em segundo plano, sem que este prevaleça sobre as efetivas realizações dele.’

Assim, no caso dos autos, a notória especialização do Instituto que se pretende contratar está mais do que comprovada, em especial mediante a apresentação de atestados de capacidades técnicas, do corpo de funcionários, dentre outros documentos jungidos a este procedimento.

Quanto ao último requisito, qual seja, **singularidade do objeto**, citando Regis Fernandes de Oliveira “implica em característica própria de trabalho, que o distingue dos demais.”

No caso presente o INSTITUTO procederá não só com as partes de engenharia e jurídica mas irá capacitar servidores, treinando-os, irá disponibilizar e atualizar todo o cadastro imobiliário do município junto ao setor de arrecadação e tributos, serviços que não são prestados por outros no mercado, sendo uma característica própria da referida entidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENÓPOLIS

CEP: 39.230-000 - Estado de Minas Gerais

Portanto, tem-se que os serviços a serem contratados são singulares por expressa previsão legal.

Como se pode concluir, a inviabilidade de competição no caso dos autos não reside na inexistência de outros que poderiam executar os serviços básicos e regulares, como georeferenciamento e jurídicos, mas no fato de ser o Instituto capaz de realizar todos os serviços de engenharia e jurídicos, considerando seu corpo de funcionários e sua tecnologia e principalmente por aquilo que irá proporcionar, como a capacitação de servidores e a consultoria ao setor de arrecadação e tributos dando ao município possibilidade de um aumento significativo em sua arrecadação tributária.

Em tempo, aprovamos a minuta contratual encaminhada para análise, uma vez que esta atende as disposições da Lei 8.666/93.

Verifica-se ainda que consta a razão de escolha do executante e demonstração da compatibilidade do preço a ser contratado com o preço de mercado, ficando atendido os requisitos previstos nos incisos II e III do art. 26 da Lei nº 8.666/93.

Salientamos que, apesar do Art. 38, inc. VI, da Lei n.º 8.666/93 expressar que serão juntados oportunamente os pareceres jurídicos emitidos sobre a licitação, dispensa ou inexigibilidade, o presente, nesta parte, se reveste apenas de caráter opinativo, uma vez que a compulsoriedade legal de prévia análise e aprovação da Assessoria Jurídica da Administração Pública, se restringe às minutas de editais de licitação, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes, conforme dispõe o Par. Único do referido dispositivo.

Ressaltamos que esta assessoria não possui competência para opinar sobre questões técnicas operacionais, tais como, estimativa de preços, quantificação, qualidade e especificações do objeto do certame.

Por último, evidencia-se que na aferição do presente procedimento, os documentos apresentados foram considerados sob seus aspectos da veracidade ideológica presumida.

Por outro lado, urge esclarecer, porque de notória relevância, que a veracidade de todas as informações e documentação apresentadas são de inteira responsabilidade dos contratantes.

Neste passo, convém chamar a atenção para a possibilidade de aplicação de sanções de natureza política, administrativa, civil, pecuniária e penal, em caso de malversação de verba pública, decorrentes de improbidade administrativa, a partir da Lei nº 8.429/92, com a edição da Lei de Responsabilidade Fiscal, complementada pela Lei nº 15.028/2000, que criou novos tipos penais (crimes contra as finanças públicas), de modo a tornar mais efetivos os princípios constitucionais de Administração Pública (art. 37/CF).

CONCLUSÃO

Por tudo quanto exposto, esta Assessoria aprova a minuta contratual apresentada para análise, pela Secretaria Municipal de Administração, bem como opina pela possibilidade de realização da contratação pretendida por meio de inexigibilidade de licitação, com fulcro no artigo 25, *caput*, e seu inciso II, este c/c art. 13, II, III e V, todos da Lei Federal nº 8.666/93.

É o nosso parecer. Salvo Melhor Juízo.

Buenópolis (MG), 15 de fevereiro de 2022.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENÓPOLIS

CEP: 39.230-000 - Estado de Minas Gerais

DECISÃO

Assunto: Contratação de serviços especializados para viabilizar a regularização fundiária, relativo ao parcelamento de solo urbano – REURB, nos termos da lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, pertinente a área urbana do município de Buenópolis/MG.

Acato, na íntegra, o Parecer da Assessoria Jurídica, no sentido de se efetivar a contratação do INSTITUTO BRASILEIRO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA URBANA, para os serviços técnicos e jurídicos especializados elencados na proposta apresentada e minuta do contrato de prestação de serviços.

Assim, determino a contratação do citado Instituto para o exercício financeiro de 2022/2023, por meio de inexigibilidade do processo licitatório, com elaboração e assinatura do respectivo contrato de prestação de serviços especializados, providenciando-se as devidas publicações.

Gabinete do Prefeito de Buenópolis, em 15 de fevereiro 2022.

Célio Santana
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENÓPOLIS

CEP: 39.230-000 - Estado de Minas Gerais

CONTRATO ADMINISTRATIVO PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

“CONTRATO ADMINISTRATIVO, que entre si celebram o MUNICÍPIO DE BUENÓPOLIS (MG) e o INSTITUTO BRASILEIRO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA URBANA, visando viabilizar a regularização fundiária, relativo ao parcelamento de solo urbano – REURB, nos termos da lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, pertinente a área urbana do município de Buenópolis-MG.

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, de um lado, na condição de **CONTRATANTE**, **MUNICÍPIO DE BUENÓPOLIS - MG**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 17.694.852/0001-29, com sede administrativa na Rua Ataliba Pereira, 99, Centro de Buenópolis-MG neste ato representado por seu Prefeito Municipal, o Sr. Célio Santana, inscrito no CPF: 322.310.676-68, e de outro lado **INSTITUTO BRASILEIRO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA URBANA**, na condição de **CONTRATADA** a sociedade pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.786.021/0001-07, com sede na Praça Coronel Pacífico Faria, 312 – Centro – Pedra Azul/MG, neste ato representado por Marcelo Olegário Soares, portador da cédula de identidade R.G. nº M 5 583 943 SSP/MG, inscrito no CPF/MF nº 804.144.356-72, têm entre si justo e contratado o presente termo, consubstanciado no processo de inexigibilidade nº 016/2022, com fulcro nos critérios estabelecidos pela Lei Federal nº 8.666/93, o qual se regerá pelas cláusulas e condições seguintes.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

- Artigo 25, *caput*, e seu inc. II, c/c art. 13, III e IV, todos da Lei nº 8.666/93;

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Constitui objeto do presente instrumento a contratação de serviços especializados para viabilizar a regularização fundiária, relativo ao parcelamento de solo urbano – REURB, nos termos da lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, pertinente a área urbana do município de Buenópolis-MG, com entrega da Certidão de Regularização Fundiária no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

PARÁGRAFO ÚNICO – DOS SERVIÇOS EXTRAS E DOS ADITAMENTOS

Os serviços não ajustados no presente contrato que porventura venham a ser solicitados pela **CONTRATANTE** serão objeto de aditivo contratual, analisados caso a caso, nos termos e condições das cláusulas obrigatórias constantes do presente instrumento e respeitados os limites da Lei nº. 8.666/93.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE PAGAMENTO E PREÇO

O pagamento pela realização dos serviços será realizado mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de referência, mediante apresentação de Nota Fiscal de Serviço. Para efeito do pagamento, a **CONTRATADA** deverá atender as exigências legais quanto à emissão de comprovação de sua regularidade fiscal.

A **CONTRATANTE** pagará à **CONTRATADA**, a importância correspondente ao valor global de **R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) divididos em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) cada**, que serão pagas, diretamente por aquela, efetivado por meio de Depósito ou Transferência Bancária (TED, DOC, etc).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Havendo prorrogação do contrato os valores acima serão reajustados conforme o índice INPC/IBGE, ou o qual vier a substituí-lo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da execução do presente instrumento correrão à conta da dotação orçamentária própria do vigente orçamento, cuja dotação é:

PARÁGRAFO ÚNICO: Na hipótese de prorrogação contratual ou mudança de exercício deverá ser efetivado o apostilamento da nova dotação orçamentária, às margens deste instrumento.

CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENÓPOLIS

CEP: 39.230-000 - Estado de Minas Gerais

4.1 - Além daquelas obrigações decorrentes da Lei, é dever do CONTRATADA:

- 4.1.1 - Prestar os serviços contratados em estrita conformidade com as especificações deste Termo de Referência e instrumento contratual;
- 4.1.2 - Responsabilizar-se por todas as despesas e encargos de qualquer natureza com o pessoal de sua contratação, necessário à execução do objeto contratual;
- 4.1.3 - Assumir inteira responsabilidade civil, administrativa e penal por quaisquer danos e prejuízos materiais ou pessoais causados diretamente ou por seus empregados ou prepostos, à contratante ou a terceiros.
- 4.1.4 - Utilizar de forma privativa e confidencial, os documentos fornecidos pelo Contratante;
- 4.1.5 - Responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação específica, cuja inadimplência não transfere responsabilidade ao Contratante;
- 4.1.6 - Instruir seus empregados quanto à necessidade de acatar as orientações do Contratante, inclusive quanto ao cumprimento das Normas Internas, quando for o caso;
- 4.1.7 - Relatar ao Contratante toda e qualquer irregularidade verificada no decorrer da prestação dos serviços;
- 4.1.8 - Manter, durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para a contratação;
- 4.1.9 - Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, exceto mediante autorização expressa do Chefe do Executivo;
- 4.1.10. A contratada deverá cumprir todos os prazos estabelecidos pela legislação aplicada quanto aos serviços contratados;
- 4.1.11. Os serviços serão prestados no município de Buenópolis/MG, podendo haver suporte técnico on line;
- 4.1.12. Os serviços deverão ser prestados necessariamente por equipe técnica do contratado.
- 4.1.13. A CONTRATADA deverá em todo o tempo, e sob as penas da lei, guardar e assegurar o sigilo relativo às informações obtidas durante o seu trabalho.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

5.1. São obrigações da Contratante, além de outras decorrentes do Contrato:

- 5.1.1. Acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato, através de um Servidor ou Comissão especialmente designada para este fim.
- 5.1.2. Ceder um local apropriado para o desenvolvimento dos trabalhos, com equipamentos e servidores, quando for o caso.
- 5.1.3. Efetuar o pagamento na forma convencionada no Instrumento Contratual.
- 5.1.4. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Contratada, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;
- 5.1.5. Notificar a Contratada por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção;
- 5.1.6. Zelar para que durante toda a vigência do contrato sejam mantidas, em compatibilidade com as obrigações assumidas pela Contratada, todas as condições exigidas para a contratação.
- 5.1.7. Manter meio de comunicação formal, preferencialmente via correio eletrônico, para solicitar qualquer dos serviços contratados.

CLÁUSULA SEXTA - DA VIGÊNCIA

O presente contrato terá o prazo de vigência é de 24 (vinte e quatro) meses, tendo início no dia de sua assinatura, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes signatárias, por meio de termo aditivo, conforme autoriza o art. 57, II da Lei 8.666/93, observando ainda as condições previstas no Parágrafo Único, da Cláusula Segunda.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESCISÃO

Poderá haver rescisão do contrato nas seguintes hipóteses:

- I - Determinada por ato unilateral e escrito da CONTRATANTE quando não cumpridas pela CONTRATADA as cláusulas contratuais aqui estabelecidas ou quando seu cumprimento se der do modo irregular;
- II - Amigável, por acordo entre as partes, desde que haja conveniência para a CONTRATANTE;
- III - Judicial, nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENÓPOLIS

CEP: 39.230-000 - Estado de Minas Gerais

A Fiscalização da Execução do presente contrato será feita pelo Procurador Geral do Município de Buenópolis, Willian Douglas Pereira, sendo que sua infração implicará nas seguintes penalidades:

- a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) Multa de:
 - b.1) Moratória de até 0,1% (um décimo por cento) por dia de atraso injustificado no início da prestação de serviço formalmente contratado sobre o valor total do contrato, até o limite de 15 (quinze) dias;
 - b.2) Compensatória de até 15% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida.
- c) Suspensão do direito de licitar e impedimento de contratar com o Município pelo prazo de até 2 (dois) anos.
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a CONTRATADA ressarcir a Administração pelos prejuízos causados.

A aplicação de qualquer penalidade não exclui a aplicação das multas, e estas realizar-se-ão em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº. 8.666, de 1993 e subsidiariamente na Lei nº. 9.784 de 1999.

A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Buenópolis (MG), como competente para dirimir quaisquer dúvidas e/ou omissões oriundas da aplicação do presente, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por entenderem assim, justas e acordadas, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas que também assinam.

Buenópolis (MG), 15 de fevereiro de 2022

CELIO SANTANA
PREFEITO MUNICIPAL

INSTITUTO BRASILEIRO DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA URBANA

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:.....



PREFEITURA MUNICIPAL DE BUENÓPOLIS

CEP: 39.230-000 - Estado de Minas Gerais

ATO DE RATIFICAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Ratifico a inexigibilidade do certame licitatório, considerando que o presente processo se encontra de conformidade com a legislação pertinente (Art. 25, Inciso II da Lei Federal 8666/93) e, com arrimo no parecer jurídico, **RATIFICO a INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 002/2022**, em favor do **INSTITUTO BRASILEIRO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA URBANA, CNPJ n. 40.786.021/0001-07, com sede a Pça Cel. Pacífico Faria, n. 312, Centro, Pedra Azul/MG, email: institutodareurb@hotmail.com**, para Contratação de serviços especializados para viabilizar a regularização fundiária, relativo ao parcelamento de solo urbano – REURB, nos termos da lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, pertinente a área urbana do município de Buenópolis-MG ao valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) devendo ser pago em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Depois de cumpridas as formalidades de praxe, PUBLIQUE-SE e CUMPRA-SE.

Buenópolis-MG, 15 de fevereiro de 2022.

CELIO SANTANA
Prefeito Municipal