



## TERMO DE REFERÊNCIA

**PREÂMBULO:** Apesar de optar em alguns casos pela não elaboração do ETP por tratar de hipótese prevista nos Art. 75, inc. I, da Lei nº 14.133/21, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 004/2024, no caso em tela segundo a Lei nº 14.133/2021, o Estudo Técnico Preliminar (ETP) é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução, dando base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

Partindo do documento que formaliza a demanda, o Estudo Técnico Preliminar agrega novos elementos de planejamento, entre eles: requisitos de contratação; levantamento de mercado, justificativas técnicas, como em relação ao parcelamento da solução, ao uso de algumas das ferramentas admitidas para o procedimento licitatório, regime de execução, entre outros. Por tanto, nesse caso específico optamos pela elaboração do mesmo.

### 1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO.

1.1. Contratação de Serviços Cartorários, conforme Tabela de Emolumentos Extrajudicial 2024 – Portaria nº 2871/2023 de 19/12/2023 do Tribunal de Justiça do Ceará, de interesse dessa municipalidade.

#### 1.2. Do Objeto.

O presente termo tem por objeto a **CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS CARTORÁRIOS, DESTINADOS A MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE TRAIRI-CE.**

#### 1.3. Da Especificação dos Serviços.

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	UNID.	QUANT.	PREÇO MÉDIO UNT. (R\$)	PREÇO MÉDIO TOTAL (R\$)
1	SERVIÇOS CARTORÁRIOS EM GERAL. <i>Especificação:</i> Serviços cartorários em geral.	serviço	1	50.000,00	50.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>R\$ 50.000,00</b>	

#### 1.4. Do Valor.

Valor total estimado é de **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).**

1.5. O prazo de vigência e de execução do contrato é de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato, observado o disposto do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

### 2. JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO.

2.1. A presente contratação justifica-se pela necessidade dos serviços cartorários específicos para a seara de imóveis, para garantir a segurança jurídica e a regularidade dos procedimentos



relacionados à permuta de imóveis de interesse da municipalidade. A realização desses serviços por meio de um cartório especializado assegura que todas as etapas do processo sejam devidamente cumpridas, evitando possíveis questionamentos futuros e garantindo a validade e eficácia dos atos praticados.

2.2. Além disso, a contratação desses serviços contribui para a celeridade e eficiência na conclusão da permuta de imóveis, possibilitando a efetivação de negociações que visam atender às necessidades da administração pública e promover o desenvolvimento urbano de forma transparente e legal. Dessa forma, a contratação de serviços cartorários especializados se apresenta como uma medida essencial para garantir a regularidade e a segurança dos procedimentos envolvidos na permuta de imóveis, atendendo aos interesses e necessidades da municipalidade de forma eficaz e responsável.

2.2. Ademais a contratação por inexigibilidade, encontra-se amparada pela Lei nº. 14.133/21, e Decreto Municipal nº 004/2024, considerando a necessidade dos serviços segundo a Tabela de Emolumentos Extrajudicial 2024 - Portaria nº 2871/2023 de 19/12/2023 do Tribunal de Justiça do Ceará, para atender as necessidades da Secretaria de Planejamento e Finanças.

2.3. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual - 2024, conforme consta das informações básicas deste termo de referência.

### 3. EXECUÇÃO DO OBJETO.

#### 3.1. Do Fornecimento:

3.1.1. Os serviços cartorários deverão ser precedidos de orçamento listado com os itens dos serviços específicos para regularização do imóvel, de acordo com os valores tabelados da Tabela de Emolumentos Extrajudicial 2024 - Portaria nº 2871/2023 de 19/12/2023 do Tribunal de Justiça do Ceará, sempre que solicitados, em até 24 horas, contados a partir do recebimento da nota de empenho ou instrumento hábil.

3.1.2. A entrega do objeto será de inteira responsabilidade da CONTRATADA, sendo esta responsável por toda despesa decorrente do mesmo.

#### 3.2. Do Recebimento:

3.2.1. PROVISORIAMENTE, mediante recibo, para efeito de posterior verificação da conformidade do objeto com as especificações da solicitação, devendo ser feito por pessoa credenciada pela CONTRATANTE.

3.2.2. DEFINITIVAMENTE, sendo expedido Termo de Recebimento Definitivo, após a verificação do serviço, certificando-se de que todas as condições estabelecidas foram atendidas e a consequente aceitação das Notas Fiscais pelo gestor da contratação, devendo haver rejeição no caso de desconformidade.

### 4. DA GESTÃO CONTRATUAL.

#### 4.1. Rotinas de Fiscalização Contratual:

4.1.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/21 e Decreto Municipal nº 004/2024 de 15 de janeiro de 2024, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (art. 115, caput, Lei 14133/21);

4.1.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (art. 115, § 5º, Lei 14133/21);

4.1.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelos fiscais de contratos ou pelos respectivos substitutos (art. 117, caput, Lei 14133/21);



- a) o fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (art. 117, § 1º, Lei 14133/21);
- b) o fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (art. 117, § 2º, Lei 14133/21);
- 4.1.4. O contratado deverá manter preposto aceito pela administração no local da obra ou do serviço para representá-lo na execução do contrato (art. 118, Lei 14133/21);
- 4.1.5. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (art. 119, Lei 14133/21);
- 4.1.6. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (art. 120, Lei 14133/21);
- 4.1.7. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (art. 121, Lei 14133/21);
- 4.1.7.1. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (art. 121, § 1º, Lei 14133/21);
- 4.1.8. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim;
- 4.1.9. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato;
- 4.1.10. Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), e as CND's Estadual e Municipal.

## 5. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO.

- 5.1. Os pagamentos serão feitos de acordo com a realização dos serviços, em até 30 (trinta) dias do mês subsequente ao adimplemento da obrigação e encaminhamento da documentação tratada neste subitem, observadas as disposições contratuais, através de crédito na Conta Bancária do fornecedor ou através de pix, de acordo com os valores dos orçamentos apresentados, sempre que solicitados e de acordo com as Tabelas de Emolumentos Extrajudicial 2024.
- 5.2. Por ocasião da realização dos serviços o contratado deverá apresentar recibo em 02 (duas) vias e a respectiva Nota Fiscal. A Fatura e Nota Fiscal deverão ser emitidas em nome da PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAIRI-CE.
- 5.3. O pagamento fica condicionado, à satisfação de todas as condições estabelecidas em contrato e da comprovação de regularidade para com os encargos previdenciários, trabalhistas e fiscais;
- 5.3.1. Deverá vir acompanhada a fatura da nota fiscal as Certidões de regularidade fiscal e trabalhista;
- 5.4. Constatando-se, a situação de irregularidade da contratada, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no



mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério da contratante.

5.5. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência da contratada, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

5.6. Persistindo a irregularidade, a contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada à contratada a ampla defesa.

5.7. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso a contratada não regularize sua situação junto a regularidade fiscal e trabalhista.

5.8. Será rescindido o contrato em execução com a contratada inadimplente, salvo por motivo de economicidade, segurança nacional ou outro de interesse público de alta relevância, devidamente justificado, em qualquer caso, pela máxima autoridade da contratante.

5.9. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

5.10. A Contratada regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

## 6. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR.

6.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no art. 74, inciso I da Lei nº 14.133/2021.

6.1.1. Considerando-se que o cartório 2 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE TRAIRI é o Ofício Privativo de Registro de Imóveis da Comarca de Trairi, conforme a localização por região, cujo preço a ser pago é o da Tabelas de Emolumentos Extrajudicial 2024, cabe a aplicação do disposto no art. 74, I da Lei nº 14.133/2021.

6.2. Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta a cadastros informativos oficiais, tais como:

a) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União ([www.portaldatransparencia.gov.br/ceis](http://www.portaldatransparencia.gov.br/ceis));

b) Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).

6.3. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa fornecedora e também de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

6.4. Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

6.5. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.



6.6. O fornecedor será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.

6.7. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

6.8. Se o fornecedor for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, caso exigidos, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

6.9. Serão aceitos registros de CNPJ de fornecedor matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.

## 7. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

7.1. O valor estimado da contratação é de **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**, conforme discriminado na tabela constante no item 1.2 deste termo.

7.2. Os valores correspondentes aos serviços cartorários de imóveis são tabelados de acordo com os anexos da Tabela de Emolumentos Extrajudicial 2024 - Portaria nº 2871/2023 de 19/12/2023 do Tribunal de Justiça do Ceará, conforme documentação em anexo.

## 8. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

8.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados na Dotação Orçamentária da Secretaria de Planejamento e Finanças do município de Trairi/CE conforme abaixo:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:	ELEMENTO DE DESPESA:	SUBELEMENTO:	FONTE DE RECURSO:
SPF - 0401 04 123 0003 2.009	3.3.90.39.00	3.3.90.39.99	1500000000

## 9. DO PRAZO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO.

O prazo de vigência do contrato por 12 (doze) meses, contado do(a) data de assinatura do termo de contrato, podendo ser prorrogado na forma do artigo 111 da Lei nº 14.133/2021. O prazo de vigência será automaticamente prorrogado quando seu objeto não for concluído no período firmado no contrato.

## 10 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

### 10.1. Da Sustentabilidade:

O presente Termo de Referência, não será objeto para os critérios de sustentabilidade, pela não aplicabilidade

### 10.2. Da Vistoria:

Não há necessidade de realização de avaliação prévia do local de execução dos serviços, podendo ser apresentado declaração da licitante de pleno conhecimento.

### 10.3. Da subcontratação:

Não será admitida a subcontratação.

### 10.4. Da garantia da contratação:

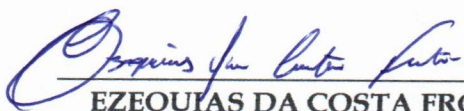
Não haverá exigência de garantia de execução para a contratação.

## 11 CONCLUSÃO PRELIMINAR.

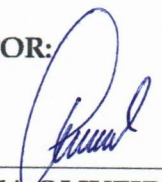


Nos termos acima demonstrado, após todo o arrazoado sobre os requisitos e princípios que regem a matéria, justifica-se o valor a ser pago e a presente inexigibilidade de licitação, que submente a emissão de parecer pela Procuradoria Jurídica, para posteriormente passar pela autorização do gestor e posterior publicação no Diário Oficial do Município, bem como posterior inclusão no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, para que produza seus efeitos legais, de acordo com o art. 54, caput e §1º da legislação citada.

Trairi-CE, 12 de setembro de 2024.

  
**EZEQUIAS DA COSTA FROTA**  
Agente de Termo de Referência - TR  
Portaria: 383/2024

APROVADO POR:

  
**PEDRO GERALDO MOTA OLIVEIRA**  
Secretário de Planejamento e Finanças