



**ANEXO I - MINUTA DE TERMO DE REFERÊNCIA
CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 1306.01/2024
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1306.01/2024**

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA REALIZAÇÃO DE REVISÃO E ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO, EM CUMPRIMENTO DO ART. 182 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E A LEI FEDERAL Nº 10.257/2001. JUNTAMENTE COM A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSESSORIA E CONSULTORIA AOS MUTUÁRIOS SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO CEARÁ, REPRESENTANDO-OS JUNTO À COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO CEARÁ, NA REGULARIZAÇÃO DE SEUS IMÓVEIS. CONJUNTAMENTE COM A PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE PROMOÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL DE 50 (CINQUENTA) UNIDADES HABITACIONAIS CONTIDAS EM NÚCLEO URBANO INFORMAL NO MUNICÍPIO DE MERUOCA/CE, EM ATENDIMENTO A LEI FEDERAL Nº 13.465/2017 E O DECRETO FEDERAL Nº 9.310/2018, CONFORME O PROJETO BÁSICO/TERMO DE REFERÊNCIA EM ANEXO AO EDITAL, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD	UND	V. UNIT	V. TOTAL
1	REALIZAÇÃO DE REVISÃO E ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO;	6.0	Mês		
<p>Inicialmente, cumpre dizer que o Plano Diretor pode ser conceituado como o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano municipal. Trata-se de um plano global que tem a função de sistematizar o desenvolvimento físico, econômico, ambiental e social do território municipal, visando ao bem-estar da população. É um documento que torna explícito os objetivos para o Município e estabelece princípios, diretrizes e normas a serem utilizadas como base para que as decisões dos atores envolvidos no processo de desenvolvimento urbano converjam, tanto quanto possível, na direção desses objetivos. O Plano Diretor deve ser formalizado por meio de sua aprovação na Câmara de Vereadores Municipal, ou seja, o processo inclui a aprovação de uma lei do Plano Diretor na Câmara. A aprovação do plano diretor por lei é exigida para que, com tal decisão do Poder Legislativo, ele adquira força jurídica vinculante, tanto em relação ao Poder Executivo como em relação aos particulares. Vale ressaltar: a lei que aprova o plano diretor não é o plano diretor em si. Por isso mesmo, deve ser publicizada sempre contendo todos os documentos efetivamente integrantes do Plano, tais como mapas, diagnósticos e tabelas. Os pressupostos do Plano Diretor não são dados a priori. Precisam ser discutidos democraticamente e consensuados de forma ampla com a população do município. A diversidade da cidade faz com que seja normal a existência de objetivos conflitantes e, por isso, discutir sobre os objetivos pode ajudar a encontrar soluções que contemplem mais de um ponto de vista. Já a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo consiste em um documento operativo, submetido ao que estabelece o Plano Diretor, e que detalha os padrões de ordenamento territorial e zoneamento definidos previamente pelo Plano Diretor. Dessa forma, com foco no atendimento ao Estatuto da Cidade, na transparência e na participação da sociedade, é necessário que a Prefeitura Municipal de Meruoca (PMM) promova a Revisão do Plano Diretor Participativo com ampla divulgação nos meios de comunicação e incentivo à efetiva e ampla participação popular, de maneira que o processo de revisão resulte num plano estratégico, que promova o alinhamento entre os diversos planos setoriais, além de orientar a formulação do Plano Plurianual de Meruoca - PPA, Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO, Lei Orçamentária Anual - LOA e planos de governo.</p>					
2	SERVIÇOS DE ASSESSORIA E CONSULTORIA AOS MUTUÁRIOS SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO CEARÁ, REPRESENTANDO-OS JUNTO À COHAB-CE;	1.0	Serviço		
<p>A Secretaria das Cidades, enquanto órgão estadual responsável pela execução da Política Habitacional do Estado têm em andamento projetos voltados para a Regularização Imobiliária de famílias ocupantes de áreas em diversas cidades do Estado do Ceará, dentre eles os Conjuntos Habitacionais da COHAB, construídos através do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, beneficiando os mutuários do referido sistema financeiro. Considerando que é responsabilidade do Poder Público a promoção da política urbana e habitacional que engloba a regularização fundiária, cabe também aos Municípios proceder com as escrituras definitivas das unidades habitacionais contempladas neste projeto, razão pela qual se justificam os serviços previstos no presente instrumento convocatório, cuja finalidade é a assessoria e consultoria aos mutuários, representando-os junto à COHAB-CE. Os serviços previstos neste termo de referência, tem foco no envolvimento da participação popular no processo de regularização imobiliária.</p>					
3	SERVIÇO DE PROMOÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL DE 50 (CINQUENTA) UNIDADES HABITACIONAIS.	1.0	Serviço		



A realidade brasileira demonstra, a partir da conjuntura de 1980, um grande êxodo rural que acarretou no crescimento urbano desordenado em decorrência das apropriações informais. Desse modo, a Regularização Fundiária fundamenta-se nos princípios ambientais, sociais e jurídicos, os quais norteiam o poder público no processo de garantia do acesso às terras públicas. A Regularização Fundiária pressupõe ainda, a necessidade de adequação à realidade atual das áreas urbanas consolidadas e, sobretudo, para assegurar o direito de propriedade e o direito à moradia. Assim, justifica-se a necessidade de promover mudanças nas relações de domínio da terra de modo a beneficiar a população vulnerável, criando possibilidades concretas de inclusão social, uma vez que a Regularização Fundiária reflete diretamente na qualidade de vida da população, tendo em vista que lhe permite o acesso a benefícios sociais e financeiros. Nesse sentido, a presente proposta de Regularização Fundiária, proporcionará aos moradores das áreas atendidas, o reconhecimento legal da posse da área em que moram e os direitos decorrentes da condição de morador formal da cidade.

1.2. O prazo de vigência da contratação é de 6 meses, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.3. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E DA ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A descrição dos requisitos da contratação encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4.2. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

5. DO MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

5.1. O prazo de execução dos serviços será de 6 meses, contado da emissão da assinatura do contrato.

5.2. Caso não seja possível a execução dos serviços no prazo avençado, o contratado deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência para que o pleito de prorrogação de prazo seja analisado pela contratante, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.

6. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (caput do art. 115 da Lei nº 14.133, de 2021).

6.2. 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 (§5º do art. 115 da Lei nº 14.133, de 2021).

6.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e o contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.



6.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante do Contratado para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. Após a assinatura do termo de contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade convocará o representante do contratado para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do contratado, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

6.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (caput do art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021).

6.7. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

6.7.1. O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados;

6.7.2. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção;

6.7.3. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

6.7.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprezadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato (inciso V do art. 22 do Decreto nº 11.246, de 2022).

6.7.5. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

6.8. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

6.8.1. Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

6.9. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

6.9.1. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.



6.9.2. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

6.9.3. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

6.9.4. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

6.10. O fiscal administrativo do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou prorrogação contratual.

6.11. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

7. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. Os serviços serão recebidos provisoriamente, de forma sumária, no ato da entrega, juntamente com a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta.

7.2. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser substituídos no prazo de 03 (três) dias, a contar da notificação do contratado, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

7.3. O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente pela Administração, após a verificação da qualidade e quantidade do material e consequente aceitação mediante termo detalhado.

7.4. O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

7.5. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

7.6. O prazo para a solução, pelo contratado, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.



7.7. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

7.8. Recebida a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.

7.8.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.9. Para fins de liquidação, quando cabível, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

7.10. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

7.11. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta junto ao cadastro de fornecedores ou no registro cadastral unificado disponível no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.12. A Administração deverá realizar consulta ao o cadastro de fornecedores ou no registro cadastral unificado disponível no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) para:

- a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital;
- b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, que implique proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

7.13. Constatando-se, junto o cadastro de fornecedores ou no registro cadastral unificado disponível no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), a situação de irregularidade do contratado, 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 do contratante.

7.14. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, 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.

7.15. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.16. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao o cadastro de fornecedores ou no registro cadastral unificado disponível no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

7.17. Em atendimento ao inciso VI do art. 92 da Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa.

7.18. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) de correção monetária.

7.19. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.20. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

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

7.21.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

7.22. O contratado 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.

7.23. A antecipação de pagamento somente será permitida se propiciar sensível economia de recursos ou se representar condição indispensável para a obtenção do bem ou para a prestação do serviço, conforme determina o § 1º do art. 145 da lei Federal nº 14.133/21.

8. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de licitação, na modalidade pregão, sob a forma eletrônica, com adoção do critério de julgamento pelo Menor Preço

8.2. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação Jurídica

8.3. Cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

8.4. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

8.5. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

8.6. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal - SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

8.7. Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME nº 77, de 18 de março de 2020.

8.8. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

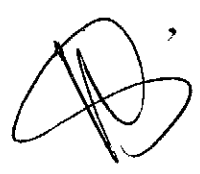
8.9. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz

8.10. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

8.11. Agricultor familiar: Declaração de Aptidão ao Pronaf - DAP ou DAP-P válida, ou, ainda, outros documentos definidos pela Secretaria Especial de Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário, nos termos do §2º do art. 4º do Decreto nº 10.880, de 2 de dezembro de 2021.

8.12. Produtor Rural: matrícula no Cadastro Específico do INSS - CEI, que comprove a qualificação como produtor rural pessoa física, nos termos dos arts. 17 a 19 e 165 da Instrução Normativa RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009.

8.13. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.



Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista

- 8.14. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) ou no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), conforme o caso;
- 8.15. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.
- 8.16. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- 8.17. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- 8.18. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual/Municipal/Distrital relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- 8.19. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual/Municipal/Distrital do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;
- 8.20. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos estaduais/municipais ou distritais relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.
- 8.21. O licitante enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar nº 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

Qualificação Econômico-Financeira

- 8.22. Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do licitante, caso se trate de pessoa física (alínea "c" do inciso II do art. 5º da IN Seges/ME nº 116, de 2021) ou de sociedade simples;
- 8.23. Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante (inciso II do art. 69 da Lei nº 14.133, de 2021);



8.24. Índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), superiores a 1 (um), comprovados mediante a apresentação pelo licitante de balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais e obtidos pela aplicação das seguintes fórmulas:

I - Liquidez Geral (LG) = (Ativo Circulante + Realizável a Longo Prazo) ÷ (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante);

II - Solvência Geral (SG) = (Ativo Total) ÷ (Passivo Circulante + Passivo não Circulante); e

III - Liquidez Corrente (LC) = (Ativo Circulante) ÷ (Passivo Circulante).

8.25. Caso o licitante apresente resultado inferior ou igual a 1 (um) em qualquer dos índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), será exigido para fins de habilitação capital mínimo OU patrimônio líquido mínimo de 5% (cinco por cento) do valor total estimado da contratação.

8.26. As empresas criadas no exercício financeiro da licitação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura (§1º do art. 65 da Lei nº 14.133, de 2021).

8.27. O balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos (§6º do art. 69 da Lei nº 14.133, de 2021).

8.27.1. No caso de fornecimento de bens para pronta entrega, não será exigida da microempresa ou da empresa de pequeno porte a apresentação de balanço patrimonial do último exercício social, conforme dispõe o art. 3º do Decreto nº 8.538, de 2015.

8.28. O atendimento dos índices econômicos previstos neste item deverá ser atestado mediante declaração assinada por profissional habilitado da área contábil, apresentada pelo licitante.

Qualificação Técnica

8.29. Relativo à Qualificação Técnica Operacional

8.29.1. Certidão atualizada de registro da empresa e de seus responsáveis técnicos no CREA/CE - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará, em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação. Para empresas com sede em outros Estados, caso seja vencedora, será exigido o visto do CREA/CE na certidão do CREA de origem, em consonância com o disposto na Lei no. 5.194, de 24/12/1996, e com o artigo 1º, item II da Resolução no. 413, de 27/06/1997 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia;



8.29.2. Atestado de desempenho anterior fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, com identificação do assinante, comprovando aptidão da licitante para desempenho de serviços de gestão pública.

8.29.3. Atestado(s) ou declaração(ões) de capacidade técnica, individuais ou em conjunto, em nome do licitante, expedido(s) por órgão público, em papel timbrado, comprovando a execução de serviços relevantes descritos no objeto, que conste especificamente, no mínimo, os seguintes serviços:

8.29.3.1. Levantamento Cartográfico Aéreo;

8.29.3.2. Planejamento e Elaboração de Pesquisa e/ou Levantamento de Campo;

8.29.3.3. Condução de Consultas e Audiências Públicas;

8.29.3.4. Definição de Zoneamento Urbano e Parâmetros de Uso do Solo;

8.29.3.5. Elaboração de Minuta de Lei de Plano Diretor Participativo;

8.29.4. Apresentar comprovação de que o(s) responsável(eis) técnico(s) indicado(s) tenha(m) prestado, a qualquer tempo, serviços compatíveis, de características semelhantes e de complexidade equivalentes ou superiores com o objeto desta licitação, deverá ser demonstrada através da apresentação de atendimento de no mínimo um projeto de REURB-S devidamente finalizado. A referida comprovação dar-se-á através da apresentação de CAT - Certidão de Acervo Técnico com Atestado devidamente registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou atestados fornecidos por pessoa jurídica de direito público ou privado devidamente registrado no CREA;

8.29.5. Comprovação de que a empresa licitante desempenhou atividade pertinente e compatível em características e quantidades com o objeto desta licitação, através da apresentação de atestados ou declaração fornecidos por cartório de registro de imóveis, que comprovem que a mesma tenha executado satisfatoriamente e registrado por meio de regularização fundiária títulos definitivos.

8.29.6 Relativo à Qualificação Técnica Profissional

8.29.6.1. A licitante deverá apresentar declaração com indicação explícita da equipe técnica, pertencente ao seu quadro permanente, adequada e disponível para a realização do objeto da licitação composta de no mínimo:

8.29.6.1.1. 01 (um) profissional de nível superior, na área de Engenharia Civil ou Arquitetura e Urbanismo, inscrito no respectivo conselho, com experiência comprovada em serviços prestados a administração pública em coordenação de Plano Diretor Municipal; Realizado Projeto de Regularização Fundiária; Criação de projeto urbanístico; Participação de reuniões comunitárias; Participação direta na titulação de no mínimo 300 imóveis;

8.29.6.1.2. 01 (um) profissional Advogado com experiência comprovada em: Plano Diretor Municipal e elaboração/aprovação de Leis Municipais; Assessoramento a entes municipais, estaduais ou federais na área de regularização fundiária urbana; Assessoramento jurídico e/ou capacitação técnicas no que se refere a regularização fundiária e seus instrumentos;

8.29.6.1.3. 01 (um) profissional Assistente Social com experiência em: Coordenação de atividades de regularização fundiária; Visitas domiciliares; Implementação de trabalho técnico social; Participação direta na titulação de no mínimo 300 imóveis.

8.29.7. A comprovação de vinculação do profissional indicado no seu quadro técnico permanente, será feita:



8.29.7.1. Para sócio, mediante a apresentação do ato constitutivo, estatuto, contrato social consolidado ou contrato social e todos os aditivos, ou;

8.29.7.2. Se empregado, a comprovação se dará mediante a apresentação da cópia da "Ficha ou Livro de Registro de Empregado" da Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS) - devidamente assinada, ou se contratado, apresentar contrato de prestação de serviços vigente, ou;

8.29.7.3. Declaração de compromisso de vinculação futura, assinada pelo representante da empresa e o responsável técnico.

8.29.8. Declaração de que a empresa licitante, através de seu responsável legal e/ou técnico, devidamente qualificado, tem conhecimento de todas as informações das condições e dos locais e cercanias onde serão executados os serviços.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ R\$ 214.393,33 (duzentos e catorze mil, trezentos e noventa e três reais e trinta e três centavos).

10. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento, na(s) dotação(ões) 0401.04.123.0037.2.012 - Manutenção da Secretaria de Finanças, no(s) elemento(s) de despesa(s): 33903900 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica;

10.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

MERUOCA/CE), 08 de julho de 2024

FRANCISCO GILVAN MIGUEL SANTOS
RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1306.01/2024

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A Prefeitura Municipal de Meruoca, diante da necessidade imperativa de promover o ordenamento territorial, o desenvolvimento urbano sustentável e a inclusão social de seus cidadãos, identificou a essencialidade de contratar uma empresa especializada que possa efetuar a revisão e a elaboração do Plano Diretor Participativo do Município. Esta contratação se fundamenta nos requisitos legais estabelecidos tanto pela Constituição Federal de 1988, em seu artigo 182, quanto pela Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), que orientam a necessidade de planejamento municipal participativo como elemento central para assegurar o desenvolvimento urbano compatível com os princípios da eficiência, da justiça social e da gestão democrática da cidade.

Ademais, a contratação inclui também o serviço especializado de assessoria e consultoria aos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação do Estado do Ceará, visando representá-los junto à Companhia de Habitação do Estado do Ceará (COHAB-CE) na regularização de seus imóveis. Tal necessidade decorre da urgência em atender famílias que ocupam áreas em condições irregulares, contribuindo para a sua efetiva integração à malha urbana formal e acessibilidade aos direitos de propriedade plena.

Por fim, a necessidade de promover a regularização fundiária urbana de interesse social de cinquenta unidades habitacionais situadas em núcleos urbanos informais se impõe como medida indispensável para o enfrentamento das disparidades sociais e garantia do direito social à moradia, conforme prescrito na Lei Federal nº 13.465/2017 e no Decreto Federal nº 9.310/2018. Tal ação viabilizará aos moradores dessas áreas o reconhecimento legal da posse de seus territórios, a segurança da moradia e acesso aos serviços públicos essenciais, promovendo, assim, condições dignas de vida.

Portanto, a contratação desses serviços se faz indispensável para que o Município de Meruoca possa cumprir com suas obrigações legais, sociais e urbanísticas, alcançando padrões adequados de moradia, urbanização e inclusão social, alinhados às diretrizes do planejamento estratégico e orçamentário do município e às expectativas de desenvolvimento municipal sustentável.

2. Área requisitante

Área requisitante

Secretaria de Finanças

Responsável

FRANCISCO GILVAN MIGUEL SANTOS



3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A formulação dos requisitos da contratação é um procedimento essencial que garante a escolha da proposta mais adequada ao interesse público, adotando padrões mínimos de qualidade, desempenho e, em consonância com o Art. 18 da Lei 14.133/2021, critérios e práticas de sustentabilidade ao longo do ciclo de vida dos bens, serviços ou obras. Além disso, observa de maneira integral as regulamentações específicas e leis pertinentes, promovendo uma concorrência leal e eficiente. Os requisitos descritos a seguir foram estabelecidos para garantir que a contratação preencha efetivamente as necessidades do município de Meruoca, sem excessos ou especificações que possam restringir indevidamente a competição.

- **Requisitos Gerais:** A empresa contratada deverá comprovar capacidade técnica e experiência na elaboração e revisão de Planos Diretores Participativos similares, bem como na prestação de serviços de assessoria e consultoria a mutuários do Sistema Financeiro de Habitação e na promoção de regularização fundiária urbana de interesse social. Deverá também possuir equipe técnica qualificada e demonstrar compreensão profunda dos princípios de desenvolvimento urbano sustentável.
- **Requisitos Legais:** A contratada deverá estar em dia com suas obrigações fiscais e trabalhistas, possuindo documentação que comprove regularidade jurídica, fiscal e trabalhista, em conformidade com o Art. 14 da Lei 14.133/2021. Deve também resguardar o cumprimento das normativas que regulamentam a elaboração do Plano Diretor Participativo conforme estabelecido pela Constituição Federal de 1988 e pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).
- **Requisitos de Sustentabilidade:** Devem ser observadas práticas que promovam a sustentabilidade ambiental, econômica e social, incluindo a utilização de recursos de baixo impacto ambiental e metodologias que assegurem a inclusão e participação efetiva da comunidade na elaboração do Plano Diretor e nos demais serviços contratados, alinhando-se ao princípio do desenvolvimento nacional sustentável mencionado no Art. 5º da Lei 14.133/2021.
- **Requisitos da Contratação:** É necessário que a empresa apresente um plano de trabalho detalhado, respeitando os prazos estipulados para cada fase do projeto. Deverá garantir a cobertura total das atividades propostas, incluindo a revisão do Plano Diretor Participativo, assessoria e representação legal, além de proposição de medidas efetivas para regularização fundiária. Grantias de qualidade e compromissos com prazos e resultados são exigidos, assim como a inclusão de cláusulas contratuais que prevejam revisões periódicas do progresso em relação aos objetivos estabelecidos.

Em síntese, os requisitos aqui relacionados fundamentam-se na necessidade de realizar a contratação visando alcançar soluções técnicas eficientes e sustentáveis que atendam às demandas urbano-habitacionais do município de Meruoca/CE, com a adoção de práticas de desenvolvimento sustentável e inclusivo e a observação estrita das exigências legais. Tais requisitos refletem o compromisso da Administração Pública com a legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, assegurando que o processo de contratação contribua para o desenvolvimento municipal e promova o bem-estar da sua comunidade.



4. Levantamento de mercado

No levantamento de mercado realizado para a contratação de empresa especializada na revisão e elaboração do Plano Diretor Participativo do município, e na prestação de serviços de assessoria e consultoria aos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação do Estado do Ceará, e para a promoção de regularização fundiária urbana de interesse social de unidades habitacionais, diversas modalidades de contratação foram analisadas. As principais soluções identificadas incluem: (i) contratação direta com o fornecedor; (ii) contratação através de terceirização de serviços; e (iii) formas alternativas de contratação, como o uso de parcerias público-privadas (PPPs) e contratos de gestão.

Avaliando as necessidades específicas da contratação, que envolvem a realização de um projeto complexo e multifacetado, que necessita de ampla divulgação para a obtenção de diversas propostas competitivas e inovadoras, bem como a necessidade de garantir transparência e isonomia no processo de seleção, a solução mais adequada parece ser a concorrência eletrônica. Este método é recomendado pelas seguintes razões:

- **Amplitude de divulgação:** A concorrência eletrônica permite um alcance nacional, possibilitando a participação de um número maior de empresas especializadas, inclusive aquelas localizadas fora do Estado do Ceará, o que aumenta as chances de se encontrar a oferta mais vantajosa e inovadora para atender às necessidades do município.
- **Transparência e isonomia:** Todo o processo de concorrência eletrônica é realizado por meio de sistemas eletrônicos de licitação, que asseguram a publicidade dos atos e a igualdade de condições a todos os participantes, evitando favorecimentos ou benefícios indevidos.
- **Eficiência e economia:** A modalidade eletrônica também contribui para a racionalização de processos e redução de custos, tanto para a administração pública quanto para os licitantes, uma vez que diminui a necessidade de impressão de documentos e deslocamento físico até os locais de entrega das propostas ou realização dos certames.

Levando em consideração esses aspectos, a concorrência eletrônica se apresenta como a estratégia mais alinhada aos princípios da Lei Nº 14.133/2021, que enfatiza o planejamento, a transparência, a eficiência, e o desenvolvimento nacional sustentável nas contratações públicas. Ao adotar essa modalidade, assegura-se não apenas a obtenção das propostas mais vantajosas e inovadoras, mas também a aderência às melhores práticas de governança e fiscalização do uso dos recursos públicos.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a contratação de empresa especializada para realização de revisão e elaboração do Plano Diretor Participativo do município, assessoria e consultoria aos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação do Estado do Ceará e promoção de regularização fundiária urbana de interesse social é fundamentada na análise e nas exigências estabelecidas pela Lei 14.133/2021. Esta legislação, também conhecida como a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, enfatiza a necessidade de planejamento detalhado, justificativa para a contratação e a busca

pela proposta mais vantajosa para a administração pública, além de garantir a obtenção de soluções eficientes e econômicas para o interesse público.

Sob a perspectiva do interesse público e conformidade com o art. 5º da Lei 14.133/2021, que destaca os princípios da eficiência, economicidade, desenvolvimento nacional sustentável, entre outros, a escolha desta solução se mostra a mais adequada. A formatação de um Plano Diretor Participativo, juntamente com os serviços de assessoria e consultoria, e a promoção de regularização fundiária urbanamente responsável, traz um alinhamento estratégico com os princípios mencionados, promovendo uma gestão urbana participativa, inclusive e sustentável.

A elaboração do Plano Diretor Participativo é essencial para o desenvolvimento urbano organizado e sustentável, atendendo as diretrizes do art. 182 da Constituição Federal e Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), alinhando-se também com as disposições da Lei 14.133/2021. A contratação conjunta da revisão deste plano, com o serviço de assessoria e consultoria aos mutuários e a promoção da regularização fundiária, sugere uma abordagem integrada que maximiza os recursos públicos e promove soluções de largo espectro para questões urbanas complexas.

Furthermore, o levantamento de mercado, conforme o inciso III do §1º do art. 18 da Lei 14.133/2021, indica que a solução complexa e integrada proposta por esta contratação é não apenas a mais eficiente mas também a mais econômica. Ela permite ao município atingir múltiplos objetivos estratégicos de gestão urbana e habitacional com uma única contratação, reduzindo custos operacionais e de tempo, além de potencializar a eficácia das políticas públicas implementadas.

Diante disso, a escolha pela solução integrada de revisão e elaboração do Plano Diretor Participativo, conjuntamente com os serviços de assessoria e consultoria aos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação e promoção de regularização fundiária urbana de interesse social, atende de maneira compreensiva à necessidade pública identificada. Esta solução complexa é respaldada pela efetiva análise dos princípios da Lei 14.133/2021, principalmente no que tange à obtenção de economicidade, eficiência, promoção do desenvolvimento nacional sustentável e atendimento aos requisitos de legalidade, justificando sua adoção como a opção mais adequada e vantajosa para a Administração.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	REALIZAÇÃO DE REVISÃO E ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO;	6,000	Mês





ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
<p>Especificação: Inicialmente, cumpre dizer que o Plano Diretor pode ser conceituado como o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano municipal. Trata-se de um plano global que tem a função de sistematizar o desenvolvimento físico, econômico, ambiental e social do território municipal, visando ao bem-estar da população. É um documento que torna explícito os objetivos para o Município e estabelece princípios, diretrizes e normas a serem utilizadas como base para que as decisões dos atores envolvidos no processo de desenvolvimento urbano converjam, tanto quanto possível, na direção desses objetivos. O Plano Diretor deve ser formalizado por meio de sua aprovação na Câmara de Vereadores Municipal, ou seja, o processo inclui a aprovação de uma lei do Plano Diretor na Câmara. A aprovação do plano diretor por lei é exigida para que, com tal decisão do Poder Legislativo, ele adquira força jurídica vinculante, tanto em relação ao Poder Executivo como em relação aos particulares. Vale ressaltar: a lei que aprova o plano diretor não é o plano diretor em si. Por isso mesmo, deve ser publicizada sempre contendo todos os documentos efetivamente integrantes do Plano, tais como mapas, diagnósticos e tabelas. Os pressupostos do Plano Diretor não são dados à priori. Precisam ser discutidos democraticamente e consensuados de forma ampla com a população do município. A diversidade da cidade faz com que seja normal a existência de objetivos conflitantes e, por isso, discutir sobre os objetivos pode ajudar a encontrar soluções que contemplem mais de um ponto de vista. Já a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo consiste em um documento operativo, submetido ao que estabelece o Plano Diretor, e que detalha os padrões de ordenamento territorial e zoneamento definidos previamente pelo Plano Diretor. Dessa forma, com foco no atendimento ao Estatuto da Cidade, na transparência e na participação da sociedade, é necessário que a Prefeitura Municipal de Meruoca (PMM) promova a Revisão do Plano Diretor Participativo com ampla divulgação nos meios de comunicação e incentivo à efetiva e ampla participação popular, de maneira que o processo de revisão resulte num plano estratégico, que promova o alinhamento entre os diversos planos setoriais, além de orientar a formulação do Plano Plurianual de Meruoca - PPA, Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO, Lei Orçamentária Anual - LOA e planos de governo.</p>			

2	SERVIÇOS DE ASSESSORIA E CONSULTORIA AOS MUTUÁRIOS SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO CEARÁ, REPRESENTANDO-OS JUNTO À COHAB-CE;	1,000	Serviço
<p>Especificação: A Secretaria das Cidades, enquanto órgão estadual responsável pela execução da Política Habitacional do Estado têm em andamento projetos voltados para a Regularização Imobiliária de famílias ocupantes de áreas em diversas cidades do Estado do Ceará, dentre eles os Conjuntos Habitacionais da COHAB, construídos através do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, beneficiando os mutuários do referido sistema financeiro. Considerando que é responsabilidade do Poder Público a promoção da política urbana e habitacional que engloba a regularização fundiária, cabe também aos Municípios proceder com as escrituras definitivas das unidades habitacionais contempladas neste projeto, razão pela qual se justificam os serviços previstos no presente instrumento convocatório, cuja finalidade é a assessoria e consultoria aos mutuários, representando-os junto à COHAB-CE. Os serviços previstos neste termo de referência, tem foco no envolvimento da participação popular no processo de regularização imobiliária.</p>			

3	SERVIÇO DE PROMOÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL DE 50 (CINQUENTA) UNIDADES HABITACIONAIS.	1,000	Serviço
<p>Especificação: A realidade brasileira demonstra, a partir da conjuntura de 1980, um grande êxodo rural que acarretou no crescimento urbano desordenado em decorrência das apropriações informais. Desse modo, a Regularização Fundiária fundamenta-se nos princípios ambientais, sociais e jurídicos, os quais norteiam o poder público no processo de garantia do acesso às terras públicas. A Regularização Fundiária pressupõe ainda, a necessidade de adequação à realidade atual das áreas urbanas consolidadas e, sobretudo, para assegurar o direito de propriedade e o direito à moradia. Assim, justifica-se a necessidade de promover mudanças nas relações de domínio da terra de modo a beneficiar a população vulnerável, criando possibilidades concretas de inclusão social, uma vez que a Regularização Fundiária reflete diretamente na qualidade de vida da população, tendo em vista que lhe permite o acesso a benefícios sociais e financeiros. Nesse sentido, a presente proposta de Regularização Fundiária, proporcionará aos moradores das áreas atendidas, o reconhecimento legal da posse da área em que moram e os direitos decorrentes da condição de morador formal da cidade.</p>			

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	REALIZAÇÃO DE REVISÃO E ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO;	6,000	Mês	22.310,00	133.860,00



ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
<p>Especificação: Inicialmente, cumpre dizer que o Plano Diretor pode ser conceituado como o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano municipal. Trata-se de um plano global que tem a função de sistematizar o desenvolvimento físico, econômico, ambiental e social do território municipal, visando ao bem-estar da população. É um documento que torna explícito os objetivos para o Município e estabelece princípios, diretrizes e normas a serem utilizadas como base para que as decisões dos atores envolvidos no processo de desenvolvimento urbano convirjam, tanto quanto possível, na direção desses objetivos. O Plano Diretor deve ser formalizado por meio de sua aprovação na Câmara de Vereadores Municipal, ou seja, o processo inclui a aprovação de uma lei do Plano Diretor na Câmara. A aprovação do plano diretor por lei é exigida para que, com tal decisão do Poder Legislativo, ele adquira força jurídica vinculante, tanto em relação ao Poder Executivo como em relação aos particulares. Vale ressaltar: a lei que aprova o plano diretor não é o plano diretor em si. Por isso mesmo, deve ser publicizada sempre contendo todos os documentos efetivamente integrantes do Plano, tais como mapas, diagnósticos e tabelas. Os pressupostos do Plano Diretor não são dados à priori. Precisam ser discutidos democraticamente e consensuados de forma ampla com a população do município. A diversidade da cidade faz com que seja normal a existência de objetivos conflitantes e, por isso, discutir sobre os objetivos pode ajudar a encontrar soluções que contemplem mais de um ponto de vista. Já a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo consiste em um documento operativo, submetido ao que estabelece o Plano Diretor, e que detalha os padrões de ordenamento territorial e zoneamento definidos previamente pelo Plano Diretor. Dessa forma, com foco no atendimento ao Estatuto da Cidade, na transparência e na participação da sociedade, é necessário que a Prefeitura Municipal de Meruoca (PMM) promova a Revisão do Plano Diretor Participativo com ampla divulgação nos meios de comunicação e incentivo à efetiva e ampla participação popular, de maneira que o processo de revisão resulte num plano estratégico, que promova o alinhamento entre os diversos planos setoriais, além de orientar a formulação do Plano Plurianual de Meruoca - PPA, Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO, Lei Orçamentária Anual - LOA e planos de governo.</p>					

2	SERVIÇOS DE ACESSORIA E CONSULTORIA AOS MUTUÁRIOS SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO CEARÁ, REPRESENTANDO-OS JUNTO À COHAB-CE;	1,000	Serviço	32.200,00	32.200,00
---	--	-------	---------	-----------	-----------

Especificação: A Secretaria das Cidades, enquanto órgão estadual responsável pela execução da Política Habitacional do Estado têm em andamento projetos voltados para a Regularização Imobiliária de famílias ocupantes de áreas em diversas cidades do Estado do Ceará, dentre eles os Conjuntos Habitacionais da COHAB, construídos através do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, beneficiando os mutuários do referido sistema financeiro. Considerando que é responsabilidade do Poder Público a promoção da política urbana e habitacional que engloba a regularização fundiária, cabe também aos Municípios proceder com as escrituras definitivas das unidades habitacionais contempladas neste projeto, razão pela qual se justificam os serviços previstos no presente instrumento convocatório, cuja finalidade é a assessoria e consultoria aos mutuários, representando-os junto à COHAB-CE. Os serviços previstos neste termo de referência, tem foco no envolvimento da participação popular no processo de regularização imobiliária.

3	SERVIÇO DE PROMOÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL DE 50 (CINQUENTA) UNIDADES HABITACIONAIS.	1,000	Serviço	48.333,33	48.333,33
---	---	-------	---------	-----------	-----------

Especificação: A realidade brasileira demonstra, a partir da conjuntura de 1980, um grande êxodo rural que acarretou no crescimento urbano desordenado em decorrência das apropriações informais. Deste modo, a Regularização Fundiária fundamenta-se nos princípios ambientais, sociais e jurídicos, os quais norteiam o poder público no processo de garantia do acesso às terras públicas. A Regularização Fundiária pressupõe ainda, a necessidade de adequação à realidade atual das áreas urbanas consolidadas e, sobretudo, para assegurar o direito de propriedade e o direito à moradia. Assim, justifica-se a necessidade de promover mudanças nas relações de domínio da terra de modo a beneficiar a população vulnerável, criando possibilidades concretas de inclusão social, uma vez que a Regularização Fundiária reflete diretamente na qualidade de vida da população, tendo em vista que lhe permite o acesso a benefícios sociais e financeiros. Nesse sentido, a presente proposta de Regularização Fundiária, proporcionará aos moradores das áreas atendidas, o reconhecimento legal da posse da área em que moram e os direitos decorrentes da condição de morador formal da cidade.

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 214.393,33 (duzentos e catorze mil, trezentos e noventa e três reais e trinta e três centavos)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Avaliação da Divisibilidade do Objeto: A análise técnica detalhada revelou que o objeto de contratação para a Revisão e Elaboração do Plano Diretor Participativo, assim como os serviços de Assessoria, Consultoria e Regularização Fundiária Urbana, apresentam características distintas que permitem sua divisão por natureza de serviço. Contudo,



essa divisão técnica não prejudica a funcionalidade ou os resultados pretendidos pela Administração, mantendo-se alinhada ao interesse público.

Viabilidade Técnica e Econômica: As investigações detalhadas sobre a viabilidade técnica e econômica indicaram que cada componente do objeto de contratação possui requisitos técnicos e expectativas de resultados que possibilitam sua execução de maneira independente. Esta divisibilidade, portanto, não compromete a qualidade final nem a eficácia dos resultados esperados, assegurando uma implementação eficiente dos trabalhos.

Economia de Escala: A divisão em lotes foi cuidadosamente analisada para garantir que não haverá perda de economia de escala significativa. Concluiu-se que, apesar da divisão do objeto poder inicialmente sugerir um custo operacional ligeiramente elevado, os benefícios trazidos pela ampliação da competitividade e a possibilidade de negociação com mais fornecedores especializados superam eventuais acréscimos de custo. Ademais, a divisão contribuirá para a redução de riscos, ao evitar a dependência de um único prestador de serviços para atividades tão diversificadas.

Competitividade e Aproveitamento do Mercado: O parcelamento do objeto favorece a ampla participação de empresas no certame, inclusive de pequeno e médio portes, que, de outra forma, poderiam ser excluídas diante da magnitude do projeto completo. Essa estratégia fortalece a competitividade e maximiza o aproveitamento das potencialidades do mercado, propiciando ofertas mais vantajosas à Administração Pública tanto em termos de custo quanto de qualidade de serviços prestados.

Decisão pelo Não Parcelamento: A decisão pelo parcelamento foi adotada após considerar cuidadosamente que, para os serviços de elaboração do Plano Diretor Participativo e a Assessoria e Consultoria aos Mutuários, além dos serviços de Regularização Fundiária Urbana, a não divisão poderia acarretar em desvantagem econômica, diminuição da especialização dos serviços prestados e riscos de falta de atendimento a um ou mais objetivos de forma satisfatória.

Análise do Mercado: Pesquisas de mercado substanciam a decisão pelo parcelamento, indicando a existência de empresas altamente especializadas em cada um dos segmentos propostos. Esta especialização, somada à competitividade que o parcelamento promove, assegura o alinhamento da decisão aos padrões e práticas atuais do setor econômico.

Consideração de Lotes: Outro fator preponderante para a opção pelo parcelamento foi a viabilidade de criação de lotes que permitissem abarcar a gama de serviços necessários sem comprometer a eficiência e eficácia da contratação. Essa estratégia permite a inclusão de empresas de menor porte, contribuindo para uma distribuição mais democrática e equitativa das oportunidades de negócio, fomentando o desenvolvimento econômico local.

Justificativas Baseadas em Dados: Todas as justificativas para o parcelamento da solução estão fundamentadas em dados concretos obtidos através de estudos de viabilidade, pesquisas de mercado e análises técnicas, garantindo a transparência e conformidade com as normativas vigentes e demonstrando as razões pelas quais o parcelamento apresenta-se como a abordagem mais vantajosa para a Administração Pública.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O presente processo de contratação está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Meruoca para o exercício financeiro em questão, conforme estabelecido pela Lei 14.133/2021, que ressalta a importância da compatibilização do processo licitatório com os planejamentos anual e orçamentário das entidades. Este planejamento estratégico contempla a realização de revisão e elaboração do Plano Diretor Participativo do município, em cumprimento ao art. 182 da Constituição Federal de 1988 e à Lei Federal nº 10.257/2001, juntamente com a prestação de serviços de assessoria e consultoria aos mutuários Sistema Financeiro de Habitação do Estado do Ceará, representando-os junto à Companhia de Habitação do Estado do Ceará na regularização de seus imóveis. Além disso, o plano engloba a promoção de regularização fundiária urbana de interesse social de cinquenta unidades habitacionais contidas em núcleo urbano informal no município de Meruoca/CE, em atendimento à Lei Federal nº 13.465/2017 e ao Decreto Federal nº 9.310/2018.

Essas ações foram identificadas como prioritárias no Plano de Contratações Anual, considerando-se a necessidade de promover o desenvolvimento urbano sustentável, a inclusão social por meio da regularização fundiária e a melhoria das condições de habitação para a população. Este alinhamento assegura que os esforços e recursos estão direcionados para atender às necessidades mais críticas da comunidade, promovendo, assim, um uso eficaz e eficiente dos recursos públicos disponíveis.

A inclusão deste processo de contratação no Plano de Contratações Anual reflete a aderência aos princípios de planejamento e transparência, garantindo que as ações estejam alinhadas com as diretrizes estratégicas e os objetivos de longo prazo estabelecidos pela Prefeitura Municipal de Meruoca. Desta forma, reitera-se o compromisso da Administração Pública com a eficácia administrativa e a gestão orientada para resultados, corroborando com a visão de futuro estabelecida para o desenvolvimento municipal.

10. Resultados pretendidos

Em conformidade com as disposições da Lei 14.133/2021, a contratação de empresa especializada para realização de revisão e elaboração do Plano Diretor Participativo do Município de Meruoca, juntamente com a prestação de serviços de assessoria e consultoria aos mutuários Sistema Financeiro de Habitação do Estado do Ceará e a promoção de regularização fundiária urbana de interesse social em núcleos urbanos informais, almeja alcançar resultados substancialmente alinhados aos princípios de eficiência, eficácia, economicidade e desenvolvimento nacional sustentável. Estes objetivos fundamentam-se no interesse público e nas necessidades sociais que o projeto pretende atender, conforme estipulado no art. 5º e art. 11 da referida Lei.

Ao promover a revisão e a elaboração do Plano Diretor Participativo, espera-se alcançar uma gestão urbanística efetiva, que assegure o desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo, em cumprimento aos artigos 182 da Constituição Federal de 1988 e 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), potencializando assim, o bem-estar da população e a redução das desigualdades sociais. Espera-se que o plano resultante seja um documento estratégico que estabeleça diretrizes claras para o crescimento e



desenvolvimento do município, alicerçado nos princípios de participação popular e gestão democrática, estipulados como fundamentais pela Lei 14.133/2021 para a obtenção do interesse público.

Quanto à assessoria e consultoria aos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação, os resultados visados incluem a efetiva regularização de imóveis, assegurando aos mutuários a devida titulação, o acesso a direitos fundamentais e a segurança jurídica. Este serviço reflete os princípios da moralidade e da justiça social, promovendo uma habitação digna como estratégia essencial ao desenvolvimento urbanístico planejado e sustentável.

Em relação à promoção de regularização fundiária urbana de interesse social, o projeto aspira garantir o direito social à moradia, a função social da propriedade urbana e a gestão ambientalmente equilibrada, resultados esses que estão em perfeita consonância com os objetivos previstos na Lei 13.465/2017. Desta forma, a ação planejada situa-se amplamente alinhada ao princípio do interesse público, ao buscar a efetivação de direitos sociais e ambientais como premissa para o desenvolvimento urbano.

Cabe ressaltar que, seguindo o art. 11 da Lei 14.133/2021, esse conjunto de ações visa evitar sobrepreço ou superfaturamento, assegurando que a contratação gere o resultado mais vantajoso economicamente para a administração pública, além de promover a inovação e o desenvolvimento sustentável do município de Meruoca.

Assim sendo, os resultados pretendidos derivam diretamente da aplicação dos princípios e objetivos estabelecidos pela Lei 14.133/2021, contemplando não apenas a eficiência e a economicidade nas contratações e execuções, mas também a necessidade de alinhar o desenvolvimento urbano à justiça social e ao respeito ao meio ambiente, evidenciando um esforço consciente de atender as necessidades atuais sem comprometer as gerações futuras.

II. Providências a serem adotadas

Para a efetivação da contratação e execução dos serviços de revisão e elaboração do Plano Diretor Participativo do Município, prestação de assessoria e consultoria aos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação do Estado do Ceará e serviço de promoção de regularização fundiária urbana de interesse social, as seguintes providências deverão ser adotadas pela Prefeitura Municipal de Meruoca, em conformidade com as etapas de planejamento contratual e observância aos princípios da Lei nº 14.133/2021:

- **Capacitação de Servidores:** Realizar a capacitação dos servidores públicos envolvidos na gestão e fiscalização do contrato, garantindo a compreensão dos objetivos da contratação e das técnicas envolvidas nos serviços a serem prestados, de maneira a habilitá-los para um acompanhamento eficaz e eficiente de todas as etapas dos serviços contratados.
- **Preparação do Local e Infraestrutura:** Adequar as instalações e infraestrutura necessárias para a realização dos trabalhos, incluindo a disponibilização de espaços adequados para a realização de audiências públicas e workshops com a população, além de garantir os recursos tecnológicos necessários para a execução dos serviços e a interação efetiva com a empresa contratada.
- **Mobilização Social:** Desenvolver e executar um plano de comunicação social para



mobilizar e engajar a população do município, informando sobre o processo de revisão do Plano Diretor e as ações de regularização fundiária, com objetivo de garantir a participação efetiva da comunidade em todas as etapas projetuais.

- Consultoria Jurídica: Obter assessoramento jurídico contínuo para assegurar que todas as etapas da contratação e execução dos serviços estejam em conformidade com a legislação vigente, especialmente em relação aos aspectos técnicos do Plano Diretor e das questões legais relativas à regularização fundiária.
- Documentação e Informações: Reunir e disponibilizar todas as documentações, dados e informações existentes relevante aos serviços a serem prestados, assegurando um planejamento bem fundamentado e uma execução alinhada às necessidades e realidades do Município de Meruoca.
- Acompanhamento Técnico: Instituir um grupo técnico multidisciplinar responsável pelo acompanhamento direto dos serviços, facilitando a interação entre a administração municipal e a empresa especializada, além de monitorar o cumprimento dos prazos, a qualidade dos serviços prestados e a adoção das melhores práticas e soluções técnicas.
- Gestão de Riscos: Realizar uma análise criteriosa dos riscos envolvidos na contratação e atuar de forma proativa na sua mitigação, incluindo o planejamento de ações para possíveis ajustes necessários durante a execução dos serviços.
- Capacidade de Intervenção: Assegurar os meios e mecanismos para intervenção rápida e eficiente da administração municipal em qualquer fase do contrato, visando à correção de rumos, ajustes de escopo ou quaisquer outras medidas necessárias para garantir o alinhamento do projeto aos interesses públicos.
- Controle de Qualidade: Implementar procedimentos de controle de qualidade para acompanhar e avaliar sistematicamente os serviços prestados, com o objetivo de assegurar que os resultados alcançados estejam conforme o esperado e atendam às necessidades da população do Município de Meruoca.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Após cuidadosa análise preliminar e diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, que regula licitações e contratos administrativos, decidiu-se pela não adoção do sistema de registro de preços para a contratação de empresa especializada para realização de revisão e elaboração do Plano Diretor Participativo do Município de Meruoca, conjuntamente com a prestação de serviços de assessoria e consultoria aos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação do Estado do Ceará, e para a prestação de serviço de promoção de regularização fundiária urbana de interesse social. A fundamentação desta escolha baseia-se nos seguintes aspectos legais e estratégicos:

- O Art. 82 da Lei nº 14.133/2021 destaca as condições e peculiaridades que regem a utilização do sistema de registro de preços, evidenciando a necessidade de congruência entre os requisitos e a natureza do objeto contratado. Para o caso em questão, a natureza singular dos serviços, especialmente a elaboração e revisão do Plano Diretor Participativo e as atividades especializadas de assessoria, consultoria e regularização fundiária, requerem abordagens e soluções customizadas que não se alinham efetivamente com a padronização e a flexibilidade operacional típica do registro de preços.
- Conforme o Art. 83, a existência de preços registrados não obriga a Administração a contratar, possibilitando a realização de licitação específica para a aquisição pretendida, desde que devidamente motivada. Nesse sentido, a administração



identificou que, para atender de forma adequada às exigências técnicas e aos objetivos estratégicos dos projetos em questão, seria mais vantajoso proceder com licitações específicas, permitindo uma análise mais aprofundada das propostas e garantindo a contratação de serviços que atendam exatamente às necessidades identificadas no Estudo Técnico Preliminar.

- O Art. 23 da Lei nº 14.133/2021 prevê que o valor estimado da contratação deve ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerando as peculiaridades do local de execução do objeto. No caso da contratação visada, as peculiaridades do Município de Meruoca, bem como as especificidades dos serviços de consultoria e da promoção de regularização fundiária exigem um processo de licitação que permita a análise detalhada das propostas, assegurando que os preços estejam alinhados com as realidades locais e específicas dos serviços, algo que o sistema de registro de preços, por sua natureza mais genérica e voltada para economias de escala, pode não garantir adequadamente.
- Adicionalmente, a decisão de não adoção deste sistema está alinhada ao princípio da eficiência e da seleção da proposta mais vantajosa para a administração pública, conforme estabelecido no Art. 11 da Lei nº 14.133/2021. Isso se deve ao entendimento de que, para este projeto específico, a realização de licitações diretas promoverá uma competição mais adequada e efetiva, favorecendo não apenas a obtenção de preços e condições mais vantajosas, mas também a escolha de fornecedores com conhecimento técnico especializado e experiência comprovada nos setores de planejamento urbano e regularização fundiária.

Portanto, com embasamento na Lei nº 14.133/2021 e após rigorosa avaliação dos aspectos técnicos, operacionais e estratégicos, justifica-se a decisão pela não adoção do sistema de registro de preços para esta contratação, visando assegurar a eficiência do processo e a obtenção dos melhores resultados para a Administração Pública e para a população do Município de Meruoca.

13. Da vedação da participação de empresas na forma de consórcio

Conforme estabelecido pela Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021, em seu artigo 15, a participação de empresas na forma de consórcio em licitações públicas é permitida, observadas certas normas. No entanto, a vedação da participação de empresas na forma de consórcio pode ser determinada pelo edital de licitação, quando devidamente justificada. A vedação é uma exceção à regra geral e visa atender às especificidades de algumas contratações, em que a formação de consórcios poderia comprometer o interesse público envolvido, a gestão contratual ou a execução do objeto.

A fundamentação para tal vedação deve estar alinhada aos princípios da eficiência, do interesse público e da proporcionalidade, conforme disposto no caput e no inciso III do art. 5º da Lei nº 14.133/2021, ressaltando a preocupação com a administração eficaz e eficiente dos recursos públicos, bem como a garantia da execução dos contratos de acordo com os termos estabelecidos pela Administração Pública.

Adicionalmente, o art. 7º da referida lei estipula diretrizes para a gestão por competências e a designação de agentes públicos para o desempenho das funções relacionadas a licitações e contratos, assegurando assim, que decisões como a vedação da participação de consórcios estejam embasadas em critérios técnicos e objetivos, mitigando riscos associados à competição e à execução contratual.



É importante destacar que a vedação da participação de empresas na forma de consórcio deve ser excepcional e justificada, considerando as particularidades do objeto contratual e as circunstâncias que envolvem a seleção do contratado. Decidir pela vedação sem uma fundamentação sólida e em conformidade com os princípios da Lei nº 14.133/2021 pode configurar restrição indevida à competitividade do certame, contrariando o interesse público.

Dessa maneira, ao tomar a decisão pela vedação da participação de empresas em forma de consórcio, a Administração Pública deve realizar um estudo meticuloso e situacional, onde estarão explícitas as razões que justifiquem tal vedação, assegurando que tal medida seja a mais adequada para atingir os objetivos da contratação, sem prejuízo à obtenção de propostas vantajosas e à seleção da melhor oferta para a Administração.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Em observância ao estabelecido pela Lei nº 14.133/2021, que enfatiza a necessidade de desenvolvimento nacional sustentável, torna-se imperativo integrar, no planejamento de projetos e contratações públicas, a consideração prudente quanto aos possíveis impactos ambientais. Esta lei fundamenta a responsabilidade da Administração Pública em promover práticas que garantam a preservação ambiental e o desenvolvimento sustentável (art. 5º), realçando a importância de uma gestão pública alinhada com princípios de economicidade e eficiência, sem descuidar da proteção ambiental.

A legislação em causa predispõe a análise cuidadosa e a adoção de medidas mitigadoras eficazes para quaisquer ações governamentais que possam, direta ou indiretamente, impactar o meio ambiente. Dessa forma, apesar de não se enumerarem explicitamente os impactos ambientais, adota-se como base a presunção de que toda e qualquer contratação ou projeto acarreta, em maior ou menor grau, algum tipo de impacto ambiental, sendo imperiosa a necessidade de adoção de estratégias de mitigação.

No contexto da contratação para a realização de revisão e elaboração do Plano Diretor Participativo do Município de Meruoca, entendido como um instrumento de política urbana essencial para o desenvolvimento sustentável, enfatiza-se a necessidade de incorporação de análises ambientais desde as etapas iniciais de planejamento. Prevê-se, portanto, a inclusão de ações e medidas de mitigação que contribuam para a diminuição de impactos negativos, consonantes com os best practices ambientais e alinhadas aos objetivos de preservação e sustentabilidade postulados pela Lei nº 14.133/2021.

Essas medidas de mitigação devem contemplar, além da conformidade com as normativas ambientais vigentes, a aplicação de tecnologias menos prejudiciais ao meio ambiente, a sensibilização e capacitação de agentes e colaboradores envolvidos no projeto sobre práticas sustentáveis, e o monitoramento constante das ações implementadas para assegurar a minimização de quaisquer danos ao meio ambiente. Além disso, o envolvimento comunitário nas discussões e definições de ações de mitigação é vital, em conformidade com o princípio da publicidade e participação social, garantindo-se assim a transparência e o comprometimento com os interesses públicos.



O alinhamento entre a contratação e os preceitos de desenvolvimento sustentável reitera o compromisso da Administração Pública com as gerações presentes e futuras, garantindo a manutenção da qualidade ambiental e o uso racional dos recursos disponíveis. Portanto, a integração de medidas mitigadoras, fundamentadas na Lei nº 14.133/2021, não apenas cumpre com uma exigência legal, mas também reflete um posicionamento ético e responsável diante dos desafios ambientais contemporâneos.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após um exaustivo estudo e detalhada análise de todos os aspectos envolvidos na contratação de empresa especializada para a realização de revisão e elaboração do Plano Diretor Participativo do Município de Meruoca, bem como na prestação de serviços de assessoria e consultoria aos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação do Estado do Ceará e na promoção de regularização fundiária urbana de interesse social de 50 (cinquenta) unidades habitacionais, fundamentados nos princípios e disposições da Lei 14.133/2021, atestamos a viabilidade e razoabilidade da contratação proposta.

Considerando as demandas e necessidades identificadas pelo Estudo Técnico Preliminar, essa contratação atende estrategicamente aos interesses públicos envolvidos, visando ao desenvolvimento urbano sustentável, à adequada prestação de serviços de assistência habitacional e à regularização fundiária como mecanismo de integração e inclusão social. Observando o art. 5º da Lei 14.133/2021, a contratação promove os princípios da eficiência, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, além de estar alinhada ao planejamento estratégico e aos objetivos de longo prazo do Município.

A escolha da modalidade de Concorrência Eletrônica, conforme fundamentos no art. 28, inciso II da Lei 14.133/2021, justifica-se pela complexidade e pela natureza dos serviços a serem contratados, que demandam ampla competitividade e igualdade de condições a todos os participantes, assegurando-se assim a seleção da proposta mais vantajosa para a administração pública. Essa decisão está alinhada ao objetivo de assegurar a obtenção de resultados eficazes e eficientes no ciclo de vida do contrato, bem como de promover tratamento isonômico e fomentar a competitividade, evitando-se contratações com sobrepreço ou inexequíveis (conforme art. 11 da Lei 14.133/2021).

Ademais, o estudo de viabilidade técnica e econômica demonstrou que os investimentos e custos estimados encontram-se dentro dos parâmetros de razoabilidade e compatibilidade com serviços similares no mercado, fundamentando-se nos artigos 23 e 24 da Lei 14.133/2021, que preconizam a adequada estimativa de custos e a importância da transparência e do detalhamento dos quantitativos para elaboração das propostas.

Portanto, conclui-se pela relevância e pela necessidade de prosseguimento com o processo de contratação, em estrita observância aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, além dos demais princípios regidos pela Lei 14.133/2021. Este posicionamento visa assegurar o adequado desenvolvimento urbano e social do Município de Meruoca, promovendo a regularização de espaços urbanos e a inclusão de seus cidadãos no quadro jurídico



GOVERNO MUNICIPAL DE
MERUOCA



imobiliário, contribuindo de maneira significativa para o bem-estar da população e para o desenvolvimento sustentável da localidade.

Meruoca / CE, 08 de julho de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Carlos Romário M. Monte Freire
CARLOS ROMARIO MASSIMINO MONTE FREIRE
MEMBRO

José Ferreira Sobrinho
JOSÉ FERREIRA SOBRINHO
MEMBRO

Wislân Diniz Florencio
WISLAN DINIZ FLORENCIO
PRESIDENTE