



Município de Guairá

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
DIRETORIA DE HABITAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA
PARA SELEÇÃO DE PROPOSTAS
PARA FUTURA AQUISIÇÃO DE TERRENOS

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O objeto do presente Termo de Referência é o levantamento e avaliação de propostas para fins de **aquisição de lotes de terrenos individualizados e regularizados** localizados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) do município de Guairá/PR de acordo com o zoneamento proposto pela revisão do plano diretor municipal 01/2008, destinados à implantação de programas habitacionais de interesse social, nos termos das condições estabelecidas neste instrumento. Serão elegíveis para aquisição os terrenos localizados nas seguintes regiões classificadas como ZEIS, conforme novo mapa de zoneamento urbano do município:

- Vila Alta
- Vila Margarida
- Eletrosul
- São Domingos

1.2. A aquisição dos lotes segue as diretrizes estabelecidas na Lei Complementar Municipal nº 004/2023, sendo permitida a participação de mais de um proponente. Cada proposta deverá conter no mínimo 20 (vinte) lotes e no máximo 60 (sessenta) lotes individualizados, a apresentação dos lotes deve considerar que todos são obrigatoriamente integrantes de um mesmo loteamento regularizado. A metragem mínima por lote de 200m² (duzentos metros quadrados) e máxima de 300m² (trezentos metros quadrados) e o valor do metro quadrado compatível com os preços de mercado.

1.3. O objeto desta contratação não se enquadra como bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818/2021.

1.4. JUSTIFICATIVA PARA PRAZO DE ABERTURA

1.4.1. Justificativa para Prazo Exíguo de 20 Dias para Abertura de Propostas

1.4.1.1. Considerando a natureza emergencial e a relevância social do presente chamamento público, que visa à **aquisição de terrenos destinados à implantação de projetos habitacionais de interesse social**, justifica-se a fixação de um prazo reduzido de **20 (vinte) dias** para a apresentação das propostas, com base nos seguintes fundamentos:

- 1) **Urgência na execução de políticas públicas habitacionais:** A demanda por moradias adequadas é uma prioridade no município, especialmente para populações em situação de vulnerabilidade social. A





Município de Guairá

- celeridade na aquisição dos terrenos é fundamental para que os projetos possam ser iniciados dentro dos prazos previstos nos programas de financiamento e/ou convênios firmados com outras esferas de governo.
- 2) **Atendimento a prazos legais e administrativos:** Há necessidade de cumprimento de cronogramas previamente estabelecidos em programas habitacionais federais, estaduais ou municipais, cujos recursos estão condicionados à efetivação da aquisição dos terrenos em tempo hábil.
 - 3) **Divulgação ampla e eficaz:** O chamamento público será amplamente divulgado por meio dos canais oficiais da administração pública, além de outros meios acessíveis ao público-alvo (diário oficial, site institucional, murais, imprensa local, entre outros), garantindo ampla publicidade e possibilidade de participação.
 - 4) **Natureza do objeto:** Considera-se que os interessados — notadamente proprietários de imóveis urbanos — já detêm a documentação necessária à demonstração da titularidade e condições do terreno, não sendo exigido dos proponentes o desenvolvimento de propostas complexas ou técnicas, mas apenas a apresentação das informações e documentos cadastrais do imóvel, conforme requisitos objetivos do edital.

1.4.1.2. Diante do exposto, entende-se que o prazo de **20 dias** é razoável, proporcional e suficiente para a finalidade pretendida, além de compatível com o interesse público envolvido na rápida implementação de soluções habitacionais para a população de baixa renda.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação tem como objetivo a aquisição de terrenos regularizados para implantação de programas habitacionais populares no Município de Guairá/PR, visando atender à demanda habitacional existente e garantir moradia digna para famílias em situação de vulnerabilidade social.

2.2. Justificativa e Necessidade:

O município de Guairá enfrenta um déficit habitacional significativo, refletido no cadastro de 1.543 pessoas que aguardam acesso à moradia. A insuficiência de terrenos públicos disponíveis torna necessária a aquisição de áreas privadas para viabilizar a construção das unidades habitacionais planejadas nos programas:

Pró-Moradia: 65 unidades habitacionais, Contrato de Financiamento nº 0624064-89;

Minha Casa Minha Vida - Sub 50: 25 unidades habitacionais, Termo de Compromisso nº 974641/2024/MCIDADES/CAIXA;

Futuros programas habitacionais.

2.3. Base Legal:





Município de Guaíra

A contratação está fundamentada na Lei Complementar Municipal nº 004/2023, que autoriza a aquisição de imóveis para fins habitacionais, garantindo a legalidade do processo. Além disso, está alinhada com as diretrizes da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e as normativas federais dos programas habitacionais.

2.4. Impacto Esperado:

A aquisição dos terrenos permitirá a execução dos programas habitacionais planejados, promovendo a inclusão social, a melhoria da qualidade de vida da população e o crescimento ordenado do município. Além disso, garante a oferta de infraestrutura adequada, conforme exigências dos programas federais de habitação.

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

- 3.1. A descrição da solução como um todo considerado o ciclo de vida do objeto e especificação do produto, encontra-se detalhada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, anexo juntamente com este Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):

- a) O objeto do presente chamamento é a aquisição de lotes de terrenos individualizados e regularizados localizados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) do município de Guaíra/PR de acordo com o zoneamento proposto pela revisão do plano diretor municipal 01/2008, destinados à implantação de programas habitacionais de interesse social, nos termos das condições estabelecidas neste instrumento. Serão elegíveis para aquisição os terrenos localizados nas seguintes regiões classificadas como ZEIS, conforme novo mapa de zoneamento urbano do município:

- Vila Alta
- Vila Margarida
- Eletrosul
- São Domingos

4.2. Requisitos Técnicos e Urbanísticos:

- a) Os terrenos a serem adquiridos deverão atender às exigências mínimas estabelecidas pela legislação vigente e pelos programas habitacionais, garantindo que sejam adequados para a implantação das unidades habitacionais.
- b) Os critérios técnicos mínimos incluem:

4.3. Dimensão e quantidade:





Município de Guaíra

- a) Dimensão mínima individual de cada lote: igual ou superior a 200 m² (duzentos metros quadrados) e de no máximo 300m² (trezentos metros quadrados); justificativa: de acordo finalidade do programa habitacional, casas populares.
- b) Quantidade mínima por proposta: 20 (vinte) lotes; justificativa: de acordo com a Lei Complementar Municipal n° 004/2023.
- c) Quantidade máxima por proposta: 60 (sessenta) lotes; justificativa: de acordo com a Lei Complementar Municipal n° 004/2023.

4.4. Infraestrutura mínima exigida:

- a) Pavimentação asfáltica;
- b) Rede de abastecimento de água potável;
- c) Rede coletora de esgoto sanitário ou fossa;
- d) Rede elétrica com iluminação pública;
- e) Regularização fundiária: Os terrenos devem estar devidamente registrados em cartório, sem ônus ou pendências judiciais.
- f) Rede de galeria pluvial ou sistema equivalente de drenagem;

4.5. Critérios Econômicos e de Avaliação:

- a) Os terrenos serão adquiridos a preço compatível com o valor de mercado, e desde de que compatível com avaliação técnica realizada pela comissão constituída pela Portaria Municipal 167/2025 e considerando a economicidade, viabilidade do projeto e do interesse público.

4.6. Conformidade com o Edital:

- a) Os proponentes deverão cumprir todas as exigências estabelecidas no edital de Chamamento Público, garantindo a transparência e a ampla concorrência no processo de aquisição dos terrenos.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

5.1. Acompanhamento e Fiscalização

6.1.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por uma equipe designada pela **Secretaria Municipal de Planejamento**, responsável por garantir o cumprimento das cláusulas contratuais.

6.1.2. A fiscalização verificará se os terrenos adquiridos atendem aos requisitos técnicos, documentais e urbanísticos estabelecidos neste Termo de Referência.

6.1.3. A equipe de fiscalização poderá solicitar documentos, realizar vistorias e adotar medidas corretivas em caso de descumprimento contratual.

5.2. Obrigações da Gestão do Contrato

6.2.1. Verificar a documentação dos terrenos antes da assinatura do contrato, garantindo que estejam livres de pendências jurídicas ou fiscais.

6.2.2. Acompanhar a regularização fundiária dos terrenos adquiridos, assegurando o registro em nome do município.

6.2.3. Controlar a existência da infraestrutura mínima exigida, confirmando a adequação dos terrenos para os programas habitacionais.

6.2.4. Adotar medidas corretivas quando houver descumprimento contratual por parte do CONTRATADO.

5.3. Comunicações e Notificações





Município de Guairá

6.3.1. Todas as comunicações entre o município e o proponente serão realizadas por meio de documentos oficiais, garantindo transparência e rastreabilidade.

6.3.2. Caso sejam identificadas irregularidades ou pendências documentais, o proponente será notificado e terá um prazo determinado para regularização.

6.3.3. O descumprimento dos prazos estabelecidos poderá resultar em penalidades previstas no contrato.

5.4. Sanções e Penalidades

6.4.1. Em caso de descumprimento das cláusulas contratuais, poderão ser aplicadas penalidades conforme previsto na **Lei nº 14.133/2021**.

6.4.2. As penalidades aplicáveis incluem:

- a) Advertência formal.
- b) Multas conforme estabelecido no contrato.
- c) Rescisão contratual.
- d) Impedimento de contratar com o município em novos certames, conforme a gravidade da infração.

5.5. Encerramento do Contrato

6.5.1. A transferência do imóvel para o nome do município deverá estar concluída antes do encerramento do contrato.

6.5.2. A equipe de fiscalização verificará se todas as exigências contratuais foram cumpridas antes da finalização do processo.

6.5.3. O pagamento final ao CONTRATADO será realizado somente após a efetiva regularização do imóvel e a assinatura da escritura pública.

6.5.4. O contrato será formalmente encerrado com a emissão de um termo de quitação, atestando que todas as obrigações foram cumpridas.

5.6. FISCALIZAÇÃO

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

6.6.2. O Ato de Designação de Fiscal e Gestor encontra-se detalhado em arquivo específico anexo juntamente com este Termo de Referência.

6. PAGAMENTO

6.1. Condição para Pagamento

7.1.1. O pagamento será efetuado somente após a assinatura da escritura pública e o registro do imóvel em nome do Município de Guairá.

7.1.2. O pagamento será realizado mediante transferência bancária para a conta informada pelo proprietário do imóvel, desde que não haja pendências contratuais ou documentais.

6.2. Forma de Pagamento

7.2.1. O pagamento será efetuado **em até 04 (quatro) parcelas**, conforme cronograma acordado em contrato e condicionado à entrega dos documentos de regularidade e à verificação do cumprimento integral das obrigações relativas a cada etapa, devidamente atestadas pela Administração.

7.2.2. A critério da Administração, poderá ser admitido pagamento à vista, desde que





Município de Guaíra

autorizado no processo, previsto no edital e acordado entre as partes.

7.2.3. Qualquer pagamento será precedido de consulta ao SICAF ou equivalente, para verificação da regularidade fiscal do CONTRATADO, conforme exigido pela legislação vigente.

6.3. Documentação Exigida para Liberação do Pagamento

7.3.1. Matrícula atualizada do imóvel, registrada no nome do Município de Guaíra.

7.3.2. Escritura pública de compra e venda assinada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

7.3.3. Certidão negativa de débitos municipais, estaduais e federais do imóvel.

7.3.4. Certidão negativa de ônus reais e ações judiciais sobre o imóvel.

7.3.5. Nota fiscal ou documento equivalente emitido pelo CONTRATADO, conforme exigências contábeis da Administração Pública.

6.4. Penalidades por Irregularidades

7.4.1. Caso sejam verificadas irregularidades na documentação do imóvel ou no cumprimento das obrigações contratuais, o pagamento poderá ser suspenso até a devida regularização.

7.4.2. Caso o CONTRATADO não regularize a situação dentro do prazo estipulado, poderão ser aplicadas penalidades previstas no contrato, incluindo rescisão contratual e sanções administrativas.

6.5. Correção Monetária e Atualização de Valores

7.5.1. Em caso de atraso no pagamento por parte do município, os valores serão atualizados conforme o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), considerando o período entre o vencimento e a data do efetivo pagamento.

7.5.2. Não serão devidos juros moratórios caso o atraso decorra da necessidade de regularização documental por parte do CONTRATADO.

8. FORMA DE SELEÇÃO E DO CRITÉRIO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

8.1. Critérios Econômicos e de Avaliação: Os terrenos serão adquiridos a preço compatível com o valor de mercado, conforme avaliação técnica realizada pela comissão constituída pela Portaria Municipal 167/2025 e considerando a economicidade e viabilidade do projeto.

8.2. Será adotado os critérios de julgamento por fatores técnicos e preço, conforme segue:

8.3. As características técnicas serão avaliadas de acordo com o fator urbano "critérios urbanísticos" receberá peso de 0,7 (70%) e o fator preço receberá peso de 0,3 (30%);





Município de Guaíra

8.4. Para análise dos critérios urbanísticos será utilizada a seguinte tabela de pontuação:

CRITÉRIO URBANÍSTICO	PONTUAÇÃO
Pavimentação Asfáltica	20 pontos
Abastecimento de Água	10 pontos
Rede Coletora de esgoto Sanitário	10 pontos
Calçada com Meio-Fio	10 pontos
Rede Elétrica com iluminação	10 pontos
Sistema de Drenagem Pluvial	20 pontos
Proximidade com Equipamentos Públicos (escolas, postos de saúde, praças) em até 500m em linha reta.	20 pontos

8.5. A pontuação total do critério urbanístico será a soma dos pontos atribuídos a cada item, dividido por 100 multiplicado pelo fator 0,7 (fator urbano).

8.6. O critério de preço será calculado da seguinte forma: Menor valor ofertado válido ÷ Valor da proposta analisada x 0,3 (fator preço)

8.7. A nota final será calculada pela seguinte fórmula: (soma dos critérios urbanísticos ÷ 100 x 0,7) + (Menor valor ofertado ÷ Valor da proposta) x 0,3.

8.8. Caso haja empate na pontuação final, será priorizada a proposta com menor valor de aquisição **por metro quadrado (média ponderada dos terrenos ofertados)**.

8.9. A adoção dos critérios acima se justifica pela necessidade de garantir não apenas o menor custo, mas também a viabilidade técnica e urbanística dos terrenos, assegurando que os imóveis atendam com qualidade e eficiência os objetivos do Programa de Habitação de Interesse Social do Município de Guaíra.

8.9.1. O Município responsabiliza-se em efetuar a aquisição do objeto proposto, na quantidade a que tenha demanda e recursos disponíveis para sua aquisição.

8.9.2. O Município, havendo demanda e recursos para aquisição, poderá efetuar a aquisição dentro do prazo de vigência do presente contrato ou instrumento equivalente;

8.10. Escolha do imóvel será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, visando à observância do princípio constitucional da isonomia e a seleção da proposta mais vantajosa para a administração, devendo ser desconsiderado o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público.





Município de Guairá

- 8.11. Excepcionalmente, na hipótese de não haver terreno ofertado que preencha os requisitos mínimos exigidos, a Comissão de Avaliação poderá apreciar proposta com dimensões e localização próximos aos critérios aqui exigidos.
- 8.12. A Comissão de Licitação em conjunto com a Comissão Especial de Avaliação, poderá realizar, a qualquer tempo, diligências para verificar a autenticidade das informações e documentos apresentados pelas concorrentes ou para esclarecer dúvidas e omissões. Em qualquer situação, devem ser observados os princípios da isonomia, da impessoalidade e da transparência.
- 8.13. Será lavrada Ata circunstanciada do julgamento das propostas, na qual deverá ser registrada, e que serão assinadas pelos Membros da Comissão Avaliadora e demais presentes.

9. DAS VISTORIAS AOS IMÓVEIS E DO RESULTADO FINAL

- 9.1. A Comissão de Avaliação providenciará a vistoria técnica do imóvel constante da (s) proposta(s) apresentada(s), através de laudo com a finalidade de confirmação das especificações do imóvel.
- 9.2. Além da avaliação descrita acima, a Comissão de Avaliação poderá solicitar aos proponentes a realização de visita aos terrenos ofertados a qualquer momento, no curso deste Chamamento Público, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objeto das propostas apresentadas.
- 9.3. O imóvel deverá estar disponível em horário comercial, para avaliação preliminar pela Comissão de Avaliação;
- 9.4. Após avaliação, a Comissão de Licitação proferirá o resultado do presente Chamamento Público, em até 5 (cinco) dias após a realização da última vistoria prevista no item 12.1, contendo toda a fundamentação e análise das propostas, da documentação de habilitação, dos documentos relativos aos imóveis e do relatório de vistoria técnica apresentado;
- 9.5. Após a publicação do resultado, a Comissão de Licitação, concederá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para a interposição de eventuais recursos;
- 9.6. Os recursos deverão ser encaminhados à Comissão de Licitação e entregues no endereço do Paço Municipal junto ao setor de protocolo ou por e-mail compras@guaira.pr.gov.br, até o prazo final determinado no item anterior.
- 9.7. A eventual aquisição do imóvel discriminado no resultado, está condicionada ao processo de inexigibilidade de licitação e à aprovação da Autoridade Competente, que deliberará com base no juízo de conveniência e oportunidade intrínsecos à Administração Pública.





Município de Guaíra

9.8. Caso a proposta seja aprovada pelo Autoridade Competente, será realizado procedimento licitatório através de inexigibilidade de licitação para a aquisição do imóvel;

10. Forma de Fornecimento

10.1. O fornecimento dos terrenos poderá ocorrer de forma **parcelada**, conforme estabelecido no edital, permitindo a aquisição mínima de **20 lotes** e máxima de **60 lotes** por proponente.

10.2. A aquisição será realizada conforme a necessidade do município, possibilitando ajustes na quantidade de terrenos adquiridos ao longo do processo.

10.3. A Administração poderá contratar um ou mais proponentes qualificados, conforme disponibilidade de lotes, de forma a atender à totalidade da demanda de 60 (sessenta) unidades, observando-se os critérios técnica e de menor valor por metro quadrado. Caso a quantidade ofertada não seja suficiente para atender à totalidade dos 60 (sessenta) lotes, serão adquiridos lotes adicionais dos demais classificados, respeitando-se a ordem de vantajosidade das propostas apresentadas, até atingir o total necessário.

10.4. Os terrenos deverão ser entregues livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou pendências jurídicas, permitindo a imediata posse e uso pelo município.

11. Habilitação dos Proponentes

11.1. Os proponentes deverão apresentar documentação comprobatória de capacidade jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, bem como a propriedade plena dos imóveis ofertados.

11.2. Será exigida a apresentação de **parecer técnico de avaliação mercadológica**, emitido por profissional habilitado, atestando a compatibilidade do valor proposto com o mercado imobiliário local.

EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

11.3. DOS DOCUMENTOS RELATIVOS AO IMÓVEL (ÁREA OFERTADA)

11.3.1. Cópia (s) da(s) Escritura(s) Pública, acompanhada da(s) Matrícula(s) atualizada(s) e individualizada(s) da(s) área(s) ofertada(s) devidamente registrada(s) no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guaíra, em nome da(s) proponente(s), com data de expedição de até 30 (trinta) dias, livre e desembaraçada de qualquer ônus;

11.3.2. Mapa e memorial descritivo (com a respectiva ART/RRT) dos lotes individualizados em loteamento constituído na sede administrativa do Município de Guaíra.





Município de Guaíra

- 11.3.3. Descrição completa do imóvel, da localização, da área física, e, com apresentação de fotos visíveis e atualizadas do imóvel, atendendo as exigências mínimas descritas neste Edital (Anexo I) e valor de venda.
- 11.3.4. Declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de inviabilizar o processo de aquisição, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão designada;
- 11.3.5. Apresentação de no mínimo 01 (um) parecer técnico de avaliação mercadológica do imóvel devidamente assinado por profissional habilitado pelo CRECI, da(s) área(s) urbanas e/ou rurais, a serem ofertadas ao Município.
- 11.3.6. Declaração do proprietário atestando a inexistência de impedimentos jurídicos à venda do imóvel.

11.4. DOS DOCUMENTOS DO(S) PROPRIETÁRIO(S) (PESSOA FÍSICA)

- 11.4.1. Cópia(s) autenticada(s) do RG e do CPF, se pessoa física;
- 11.4.2. Comprovante(s) de residência(s);
- 11.4.3. Certidões de feitos ajuizados (Cível Estadual/Federal e Trabalhista);
- 11.4.4. Certidão de Casamento e CPF do cônjuge (se casado);
- 11.4.5. Certidão(ões) Negativa de Cartório de Protesto em nome do(s) proponente(s);
- 11.4.6. Certidão Negativa de Interdição fornecida pelo Cartório de Registro Civil.

11.5. DOS DOCUMENTOS DO PROPRIETÁRIO (PESSOA JURÍDICA)

11.5.1. Da habilitação jurídica:

- a) Para Empresário Individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da junta comercial da respectiva sede;
- b) Para Microempreendedor Individual – MEI: Certificado de 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>
- c) Para Sociedade Empresária ou Empresa Individual e Responsabilidade Limitada – Eireli: inscrição de Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social no





Município de Guaíra

Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

- d) Para 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 n.º 77, de 18 de março de 2020.
- e) Para Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- f) Para 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;
- g) Para 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.
- h) Para 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 art. 4º, §2º do Decreto nº 10.880, de 2 de dezembro de 2021.
- i) Para Produtor Rural: matrícula no Cadastro Específico do INSS – CEI, que comprove a qualificação como produtor rural pessoa física, nos termos da Instrução Normativa RFB n. 971, de 13 de novembro de 2009 (arts. 17 a 19 e 165).

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

11.5.2. Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista:

- a) Certidão Negativa de Débitos relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, fornecida pela Procuradoria da Fazenda Nacional;
- b) Prova de regularidade para com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- c) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, na forma da lei;





Município de Guairá

- d) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, mediante apresentação de Certidão de Regularidade Fiscal, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda ou órgão equivalente, do domicílio ou sede do proponente, na forma da lei.
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), expedida gratuita e eletronicamente pelo site: www.tst.jus.br, para comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, nos termos da Lei nº 12.440, de 7 de julho de 2011.

11.6. OBSERVAÇÕES GERAIS:

- 11.6.1. A documentação relacionada não elimina a necessidade de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso, podendo ser concedido prazo para a apresentação de documentação complementar pelos proponentes;
- 11.6.2. Em caso de apresentação de procuração, deverá esta ser lavrada em cartório de notas.
- 11.6.3. Caso o instrumento tenha mais de 12 (doze) meses de expedição, deverá estar acompanhado de certidão do respectivo ofício de notas que o lavrou indicando sua validade;
- 11.6.4. Todas as cópias dos documentos relacionados devem ser apresentadas junto com o seu original (em se tratando de documentos eletrônicos) ou em cópia autenticada;
- 11.6.5. Caso o imóvel contenha reforma/ampliação, estas deverão estar devidamente averbadas em cartório;
- 11.6.6. Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso;
- 11.6.7. Caso a proposta seja assinada por intermediário, esta deverá estar acompanhada de cópia simples da carteira profissional do corretor de imóvel e da autorização fornecida pelo proprietário;
- 11.6.8. Tratando-se de proposta apresentada através da Imobiliária ou corretores de imóveis, as mesmas deverão ser acompanhadas da respectiva autorização de venda assinada pelo proprietário com firma reconhecida;

12. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 12.1. A contratação final dependerá das propostas habilitadas e da quantidade de lotes efetivamente ofertados e aprovados, respeitado o limite orçamentário disponível e os valores máximos por m² indicados.





Município de Guairá

12.2. A estimativa de valor global da contratação poderá ser atualizada conforme a quantidade de terrenos adquiridos, até o limite autorizado em dotação orçamentária específica.

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente licitação correrão por conta das dotações orçamentárias e ainda por aquela que a vier substituir no exercício presente ou vindouro, caso seja efetuada a compra.

Dotação Orçamentária:

- Órgão: 05 - Secretaria Municipal de Planejamento
- Unidade Orçamentária: 003 - Diretoria de Habitação
- Projeto/Atividade: Projeto Orçamentário - Ação: 1003 - Construções Executadas pela Habitação
- Elemento de Despesa: 34490610000000000000 - Aquisição de imóveis
- Fonte de Recurso: 259 – 260

14. RESPONSABILIDADE DA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

Declaro estar ciente de todas as implicações pelas informações prestadas no presente Termo de Referência e em relação a elas assumindo a devida responsabilidade.

Guairá/PR, 06 de junho de 2025.

Fernanda Rogéria Bialeski Figueira
Matrícula 28.924-4

Responsável pela elaboração do Termo de Referência

Vinícius Volpatto
Decreto 18/2025

Responsável pela Secretaria de Planejamento

Aprovo o presente Termo de Referência e autorizo a realização de solicitação de licitação.

