



**TERMO DE REFERÊNCIA**  
**Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021**

Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal

Venho respeitosamente requerer que Vossa Excelência autorize a contratação de empresa especializada à Comissão Especial de Regularização Fundiária Urbana- REURB do Município acordo com a descrição deste termo e demais documentos em anexo.

**OBJETO:** contratação de empresa especializada à Comissão Especial de Regularização Fundiária Urbana- REURB do Município

**JUSTIFICATIVA:**

Seja por meio desta empresa de Assessoria ou por meio de outra, os trabalhos devem ser continuados. No ano de 2023 e início de 2024 foram realizadas as seguintes atividades:  
Os Núcleos Urbanos Informais e consolidados conhecidos como Rua João Pedro Dani da empresa Projeção e do advogado Rafael Backer foram concluídos com matrículas em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ entregues em \_\_\_\_\_ Janeiro \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2024. Quanto ao Núcleo Urbano Informal e consolidado conhecido como São Sebastião foi realizando o protocolo no Registro de Imóveis. O Núcleo Urbano Informal e consolidado conhecido como Avenida 20 de Julho foi realizada a análise da documentação apresentada e esta assessoria realizou a classificação de modalidade individual e do núcleo, foram feitas as notificações dos confrontantes e titulares de domínio e concluída a fase do projeto. Em março de 2024 a prefeitura verificou o protocolo de mais alguns núcleos,





sendo eles Rua Orestes Filippi, SC 135, Rua Otacílio Batista, Rua Zeferino Gonzatto, Rui Barbosa e novos requerentes do Avenida 20 de Julho. A documentação de referidos núcleos foi analisada e fora solicitado a complementação de documentos para a empresa Projeção, representante dos legitimados. Portanto como se vislumbra, o trabalho deve ter continuidade para que seja feita a regularização conforme requerimentos apresentados na prefeitura.

ITEM	DESCRIÇÃO	Unidade Medida	QDADE	VALOR UNITÁRIO R\$	VALOR TOTAL R\$
01	<p>Prestação de serviços técnicos de Assessoria Especializada à Comissão Especial de Regularização Fundiária Urbana - REURB do Município, conforme descrito abaixo:</p> <p>a) Prestar Capacitação aos servidores no início da execução do contrato com carga horária de 04 (quatro) horas a fim de que cada servidor compreenda sua atuação dentro do processo e pratique seus atos com conhecimento, celeridade e segurança jurídica;</p> <p>b) Orientar a comissão especial de regularização fundiária urbana Reurb em todos os atos do procedimento, seja ele proposto pelo Município enquanto Política Pública ou seja ele proposto por particulares e que o Município se reserve ao processamento;</p> <p>c) Orientar o requerimento dos legitimados (28, I) e instruir a montagem dos processos com todos os documentos necessários;</p> <p>d) Emitir minuta ata de classificação de modalidade em Reurb-S ou Reurb-E;</p> <p>e) Orientar a comissão no tocante ao processamento administrativo (art. 28, II) com emissão de minutas de notificação ou carta de anuência de confrontantes/titulares de domínio do núcleo urbano informal e consolidado;</p> <p>f) Orientar a comissão e elaborar as minutas necessários para a</p>	Mês	06	R\$2.842,00	R\$17.052,00

Assinado por 4 pessoas: NATALIA FERREIRA CARLOS, SERGIO CARLOS BALBINOTE, JOARES TREVISOL e ALCINDO PEROSA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://ibiam.1doc.com.br/verificacao/C987-D50E-B085-74E3> e informe o código C987-D50E-B085-74E3





<p>elaboração do projeto de Reurb de cada núcleo nos termos do art. 28 III e 35 e incisos da Lei Federal nº 13.465/2017;</p> <p>g) Estando o processo em acordo com a legislação e a segurança jurídica orientar a comissão e elaborar minuta de saneamento do processo (art. 28, IV);</p> <p>h) Saneado o processo, opinar pela aprovação do Projeto e elaborar minuta de Decreto;</p> <p>i) Emitir a Certidão de Regularização Fundiária e submeter à análise da comissão de Reurb e do Executivo Municipal;</p> <p>j) Encaminhar em conjunto com a Comissão Municipal de Reurb o projeto aprovado com a CRF ao Registro de Imóveis;</p> <p>k) Auxiliar no cumprimento de eventuais notas de exigências;</p> <p>l) Orientar durante todo o processo para que a comissão pratique todos os atos necessários para o deslinde do mesmo, desde notas de exigências à particulares como solicitações de complementação de documentos.</p> <p>m) Indeferir motivadamente o pedido de Reurb quando for o caso;</p> <p>n) Instruir a comissão de reurb e também os beneficiários para averbação das construções nas matrículas geradas.</p> <p>o) Demais atos necessários para o cumprimento das fases dispostas no artigo 28 da Lei Federal nº 13.465/2017.</p>				
--	--	--	--	--

Recursos Próprios do Município	R\$17.052,00
Total	R\$ 17.052,00

### CONDIÇÕES DA CONTRATAÇÃO:

1. A vigência do contrato é de 6(seis) meses





2. A execução dos serviços deste Termo de referência será feita pela CONTRATADA em conformidade com as normas vigentes.
3. Realizar os serviços do presente Objeto, de acordo com a melhor técnica aplicável, com zelo e diligência.
4. Assumir sob sua responsabilidade, o pagamento de todos os impostos, taxas ou quaisquer ônus fiscais de origem federal, estadual ou municipal bem como todos os encargos trabalhistas, previdenciários e comerciais.
5. A aceitação dos serviços vincula-se ao atendimento das especificações contidas neste termo.
6. Verificada desconformidade de algum dos produtos e/ou serviços, a licitante vencedora deverá promover as correções necessárias no prazo máximo previsto no contrato sujeitando-se às penalidades previstas neste Edital.

#### **DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

Os recursos estão disponíveis na lei nº 701, de 07 de dezembro de 2023, conforme rubrica orçamentária abaixo especificada:

Órgão: Secretaria da Administração

Red.: 7 Fonte: 1501

Detalhamento: 33903905 – Serviços Técnicos Profissionais

---

CONTADORA

#### **DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO:**

##### **HABILITAÇÃO JURÍDICA:**

- a) **Registro Comercial**, no caso de empresa individual, ou







Prefeitura Municipal de Ibiã, 4 de junho de 2024.

Designo como fiscal do contrato, fiscal substituto os colaboradores abaixo relacionados, os quais declaram estar cientes de suas atribuições.

**Alcindo Perosa**  
**Secretário Municipal da Administração**

**Joares Trevisol**  
**Prefeito Municipal de Ibiã**

Assinado por 4 pessoas: NATALIA FERREIRA CARLOS, SERGIO CARLOS BALBINOTE, JOARES TREVISOL e ALCINDO PEROSA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://ibiam.1doc.com.br/verificacao/C987-D50E-B085-74E3> e informe o código C987-D50E-B085-74E3





**DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA – DFD**

<b>Órgão: Prefeitura Municipal de Ibiã – Santa Catarina</b>
<b>Setor requisitante (Unidade/Setor/Departamento):</b> Secretaria Municipal de Adm
<b>Responsável pela Demanda:</b> Alcindo Perosa. <b>Cargo:</b> Secretário Municipal de adm
E-mail:
1. <b>Objeto: contratação de Empresa especializada para prestação de serviços de assessoria técnica de assessoria e consultoria técnica para a comissão de REURB de Ibiã</b>
2.
3. <b>Justificativa da necessidade da contratação Objeto: o município necessita contratar empresa especializada para auxiliar nos trabalhos de regularização de terrenos urbanos que estão localizados no perímetro urbano e que estão em processo de regularização, sendo que parte destes terrenos já receberam as escrituras com o devido registro junto ao cartório de registro de imóveis de Tangará, e necessitamos destes trabalhos técnicos para finalizar os trabalhos do REURB que ainda estão em andamento.</b>
<b>3. Formulário de Pesquisa de Preço</b>  <b>3.1 Período da Realização da Pesquisa:</b> <b>3.2 cotação de preços de mercado</b> <b>3.2 Metodologia Aplicada</b> O valor de referência foi auferido por meio de: <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Mediana <input type="checkbox"/> Menor Preço  <b>3.3 Fonte de Pesquisa</b> Foi realizada a pesquisa de preço utilizando os seguintes parâmetros, observando os critérios previstos na Lei 14.133/2021:

Assinado por 4 pessoas: NATALIA FERREIRA CARLOS, SERGIO CARLOS BALBINOTE, JOARES TREVISOL e ALCINDO PEROSA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://ibiam.1doc.com.br/verificacao/C987-D50E-B085-74E3> e informe o código C987-D50E-B085-74E3





( ) Portal Nacional de Contratações Públicas.

( [https://pncp.gov.br/app/editais?q=&status=recebendo\\_proposta&pagina=1](https://pncp.gov.br/app/editais?q=&status=recebendo_proposta&pagina=1))

( ) Contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços. Ex: Termo de Homologação ou Contrato.

( ) Pesquisa publicada em mídia especializada, sítios eletrônicos especializados ou de domínio, desde que contenha data e hora de acesso.

(X) Pesquisa com fornecedores (orçamentos), desde que as datas das pesquisas não se diferenciem em mais de 06 (seis) meses.

( ) Pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, desde que a data das notas fiscais estejam compreendidas no período de até 01 (um) ano anterior à data de divulgação do Edital.

#### 4. Descrições e quantidades

Após análise detalhada dos preços obtidos, com base na fonte de pesquisa assinalada acima, chegou-se ao:

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	TIPO ITEM SERVIÇO	UNIDADE MEDIDA	QUANTIDADE	PREÇO DE REFERÊNCIA
01	Justificativa da necessidade da contratação Objeto: o município necessita contratar empresa especializada para auxiliar nos trabalhos de regularização de terrenos urbanos que estão localizados no perímetro urbano e que estão em processo de regularização, sendo que parte destes terrenos já receberam as escrituras com o devido registro junto ao cartório de registro de imóveis de Tangará, e necessitamos destes trabalhos técnicos para finalizar os trabalhos do REURB que ainda		Mes	06	R\$ 2.842,00





	estão em andamento.				
total					R\$ 17.052,00

**6. Observações gerais**

**6.1 Grau de prioridade da compra:**

Baixo

Médio

Alto

**6.2. Prazo de Entrega/ Execução:**

Exemplo: Conforme demanda de cada Secretaria, entrega parcelada ou integral.

**6.3. Local e Horário da Entrega:**

Município de Ibiã, conforme solicitação da Secretaria de Adm

**6.4. Unidade e servidor responsável para esclarecimentos:**

**6.5. Indicação do Fiscal do Contrato ou Servidor que fará a liquidação da despesa:**

Fiscal de contrato Elcir Barth da Costa

.

**6.6. Prazo para pagamento:**

Após a liquidação da NF seguirá a ordem de pagamento prevista no Decreto nº 4273/2024.

Ibiã, 03 de junho de 2024.

Responsável pela Formalização da Demanda

Alcindo Perosa





Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

Joares Trevisol  
Município de Ibiã  
Prefeito Municipal





## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

### 1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

**Fundamentação:** Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e art. 7º, inciso I da IN 40/2020)

Contratação de empresa especializada em prestação de serviços técnicos de assessoria e consultoria técnica nos trabalhos de regularização fundiária urbana REURB do município de Ibiã

### 2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

**Fundamentação:** Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração; (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)





Demonstração do alinhamento entre a contratação e o planejamento do órgão ou entidade, identificando a previsão no Plano Anual de Contratações ou, se for o caso, justificando a ausência de previsão; (Art. 7º, inciso IX da IN 40/2020).

O Município não possui ainda um Plano de Contratação Anual formalizado, porém os itens ora solicitados fazem parte das necessidades emergenciais para atender a demanda solicitada.

### 3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

**Fundamentação:** Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução. (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 7º, inciso II da IN 40/2020).

Contratação de empresa especializada em prestação de serviços técnicos de assessoria e consultoria técnica nos trabalhos de regularização fundiária urbana REURB do município de Ibiá

### 4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

**Fundamentação:** Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso V da IN 40/2020).

Assessoria e consultoria em reurb

### 5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO





**Fundamentação:** Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

Levantamento de mercado, que consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, podendo, entre outras opções: (Art. 7º, inciso III da IN 40/2020)

- a) ser consideradas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração; e
- b) ser realizada consulta, audiência pública ou diálogo transparente com potenciais contratadas, para coleta de contribuições.

Contratação de empresa especializada em prestação de serviços técnicos de assessoria e consultoria técnica nos trabalhos de regularização fundiária urbana REURB do município de Ibiã, sendo que parte dos imóveis já se encontram regularizados, com suas devidas matrículas e outros estão em andamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Tangará.

## 6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

**Fundamentação:** Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a administração optar por preservar o seu



sigilo até a conclusão da licitação (inciso VI do § 1º da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VI da IN 40/2020).

Estimativa de preço é de R\$ 2.842,00 por mês por um período de 6 meses.

Total de R\$ 17.052,00

## 7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

**Fundamentação:** Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso. (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso IV da IN 40/2020).

No momento esta é a solução mais vantajosa e que atender as necessidades do município que está auxiliando nos trabalhos de regularização de terrenos que se encontram em desacordo com as normas de regularização urbana.

## 8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

**Fundamentação:** Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VII da IN 40/2020).

O parcelamento não se aplica no item

## 9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

**Fundamentação:** Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis; (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)





Resultados pretendidos, em termos de efetividade e de desenvolvimento nacional sustentável; (Art. 7º, inciso X da IN 40/2020)

## 10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

**Fundamentação:** Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização; (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso XI da IN 40/2020).

Atender as necessidades do município que está auxiliando nos trabalhos de regularização de terrenos que se encontram em desacordo com as normas de regularização urbana, sendo que o município não possui pessoal técnico com conhecimentos necessários para atender as necessidades do programa REURB

## 11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

**Fundamentação:** Contratações correlatas e/ou interdependentes. (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VIII da IN 40/2020).

## 12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

**Fundamentação:** Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento. (Art. 7º, inciso XII da IN 40/2020)



Não possui impactos ambientais

### 13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

**Fundamentação:** Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação. (Art. 7º, inciso XIII da IN 40/2020)

Declaramos pela viabilidade desta contratação.

Alcindo Perosa

Secretário de Adm





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: C987-D50E-B085-74E3

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ NATALIA FERREIRA CARLOS (CPF 093.XXX.XXX-09) em 06/06/2024 09:58:13 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: AC Instituto Fenacon RFB G3 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)
  
- ✓ SERGIO CARLOS BALBINOTE (CPF 682.XXX.XXX-91) em 06/06/2024 09:59:37 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: AC Instituto Fenacon RFB G3 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)
  
- ✓ JOARES TREVISOL (CPF 894.XXX.XXX-49) em 06/06/2024 10:12:18 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: AC Instituto Fenacon RFB G3 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)
  
- ✓ JOARES TREVISOL (CPF 894.XXX.XXX-49) em 06/06/2024 10:28:34 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: AC Instituto Fenacon RFB G3 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)
  
- ✓ ALCINDO PEROSA (CPF 637.XXX.XXX-49) em 06/06/2024 11:33:39 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: AC Instituto Fenacon RFB G3 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://ibiam.1doc.com.br/verificacao/C987-D50E-B085-74E3>