



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR		
Lei Federal nº 14.133/2021: art. 6º, XX c/c art. 18, §§ 1º e 2º		
	ELEMENTOS	OBRIGATÓRIO RESPONDER?
1.	<p>DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO</p> <p>Resposta: O Município de Santiago do Sul/SC possui áreas caracterizadas como núcleos urbanos informais consolidados, compostas por imóveis e ocupações que, embora apresentem situação de fato consolidada, ainda não se encontram plenamente regularizados sob os aspectos jurídico, urbanístico, cadastral e registral.</p> <p>A permanência dessas áreas em situação irregular gera consequências relevantes tanto para os ocupantes quanto para a Administração Pública. Para os moradores, a ausência de regularização provoca insegurança jurídica quanto à titularidade e à delimitação dos imóveis, dificulta ou impede a abertura de matrículas individualizadas e pode restringir a realização de atos como compra e venda, transmissão por sucessão, obtenção de financiamento, utilização do imóvel como garantia e demais negócios jurídicos que dependam de situação registral regular.</p> <p>Para a Administração Municipal, a existência de núcleos urbanos informais dificulta o conhecimento preciso e atualizado da realidade territorial, a correta identificação dos lotes, edificações, limites, confrontações, ocupantes e áreas públicas, bem como a atualização do cadastro imobiliário. Essa condição interfere diretamente no planejamento urbano, no controle do uso e ocupação do solo, na gestão tributária e patrimonial, na implantação de infraestrutura e na elaboração e execução de políticas públicas relacionadas à habitação, saneamento, mobilidade e desenvolvimento urbano.</p>	<p>SIM</p> <p>Art. 18, § 1º, I c/c § 2º</p>



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

A ausência de regularização também pode ocasionar divergências entre a ocupação existente, os cadastros municipais e os registros imobiliários, além de sobreposição de áreas, indefinições quanto aos limites das unidades, conflitos entre particulares e dificuldades para futuras intervenções do Poder Público. Dessa forma, a manutenção dessas situações representa um passivo territorial, administrativo e registral que tende a aumentar sua complexidade ao longo do tempo caso não sejam adotadas medidas destinadas à regularização.

A solução das irregularidades fundiárias pode ocorrer por diferentes instrumentos, conforme as características jurídicas e territoriais de cada situação. Entre as alternativas existentes encontram-se a usucapião judicial ou extrajudicial, a adjudicação compulsória, a retificação de registro imobiliário, a regularização individual de títulos, os procedimentos ordinários de parcelamento do solo e outros instrumentos jurídicos e registrares aplicáveis à regularização de imóveis.

Esses mecanismos são adequados para determinadas situações, especialmente quando o problema está restrito a imóvel ou relação jurídica individual. Entretanto, quando se trata de núcleo urbano informal consolidado composto por diversas unidades imobiliárias, com necessidade de análise conjunta da ocupação existente, definição de lotes, áreas e confrontações, compatibilização cadastral e registral, avaliação das condições urbanísticas e ambientais e organização das áreas públicas e privadas, os procedimentos individuais podem se mostrar menos eficientes para solucionar o problema de forma integrada.

A adoção de soluções individualizadas para cada imóvel poderia resultar na repetição de levantamentos, plantas, memoriais, análises e procedimentos administrativos e registrares, aumentando custos, prazos e riscos de divergências entre as informações produzidas, sem necessariamente



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

	<p>solucionar de forma conjunta as questões urbanísticas e territoriais existentes no núcleo.</p> <p>Diante dessas características, considera-se tecnicamente mais adequada a utilização da Regularização Fundiária Urbana – REURB, disciplinada pela Lei Federal nº 13.465/2017 e regulamentada pelo Decreto Federal nº 9.310/2018, por constituir instrumento especificamente destinado à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à regularização das respectivas unidades imobiliárias.</p> <p>A REURB permite que o problema seja tratado de forma integrada, abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais, sociais, cadastrais e registrais, conforme as características da área. Por meio desse procedimento torna-se possível realizar o levantamento e o georreferenciamento do núcleo, identificar e individualizar os lotes, definir áreas, limites e confrontações, elaborar plantas e memoriais descritivos, organizar as informações cadastrais e documentais, elaborar o Projeto de Regularização Fundiária e reunir os elementos necessários ao processamento administrativo e posterior registro imobiliário.</p> <p>A utilização da REURB também possibilita ao Município exercer de forma organizada suas competências no procedimento, incluindo a análise e aprovação do Projeto de Regularização Fundiária e a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, permitindo, posteriormente, o encaminhamento da documentação ao Cartório de Registro de Imóveis para conclusão do procedimento e abertura das matrículas individualizadas.</p> <p>Definida a REURB como solução mais adequada para o problema identificado, verifica-se que sua execução demanda atividades técnicas multidisciplinares, incluindo levantamentos planialtimétricos e cadastrais georreferenciados, processamento de dados, diagnósticos, elaboração de projetos, plantas, memoriais descritivos, cadastros, individualização das unidades, organização documental e acompanhamento das etapas</p>	
--	--	--



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

	<p>administrativas e registrais. O ETP já identifica essa necessidade de atuação técnica especializada e multidisciplinar.</p> <p>Considerando que o Município não dispõe, em sua estrutura administrativa, de equipe multidisciplinar, equipamentos e recursos tecnológicos com disponibilidade suficiente para executar integralmente todas essas atividades dentro do prazo necessário, mostra-se adequada a contratação de empresa especializada para desenvolver os serviços técnicos necessários à execução da REURB.</p> <p>A empresa contratada deverá atuar desde os levantamentos e organização inicial das informações até a elaboração e consolidação das peças técnicas, apoiar a instrução do processo administrativo, preparar os elementos necessários à emissão da CRF pelo Município e acompanhar o procedimento perante o Cartório de Registro de Imóveis, inclusive atendendo às diligências e exigências relacionadas aos serviços sob sua responsabilidade.</p> <p>Ao final da contratação, pretende-se obter a regularização definitiva dos lotes abrangidos, com a conclusão do registro da REURB, a abertura e entrega das matrículas individualizadas, bem como a disponibilização ao Município de todo o acervo técnico e administrativo produzido, em meio físico e digital, inclusive nos formatos editáveis.</p> <p>Assim, a contratação apresenta-se necessária e adequada ao interesse público, pois permitirá enfrentar de forma integrada o problema decorrente da existência de núcleos urbanos informais, proporcionando maior segurança jurídica aos ocupantes, melhoria e atualização do cadastro territorial, maior controle sobre o uso e ocupação do solo, melhores condições para o planejamento urbano e redução dos passivos administrativos, territoriais e registrais existentes no Município.</p>	
2.	REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO	NÃO



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

<p>Resposta ou Justificativa para não responder: Considerando que a execução da Regularização Fundiária Urbana exige conhecimentos técnicos específicos, atuação multidisciplinar, equipamentos de levantamento e georreferenciamento, softwares especializados e experiência em procedimentos administrativos e registrais, a solução deverá ser executada de forma indireta, mediante contratação de empresa especializada.</p> <p>A CONTRATADA deverá possuir capacidade técnico-operacional e técnico-profissional compatível com o objeto, disponibilizando equipe legalmente habilitada nas especialidades necessárias à execução dos serviços e assumindo integral responsabilidade pela coordenação, elaboração, compatibilização e entrega das peças técnicas.</p> <p>A contratação abrangerá a execução integrada dos levantamentos de campo, cadastros, diagnósticos, estudos, Projeto de Regularização Fundiária, plantas, memoriais descritivos, individualização dos lotes, bases georreferenciadas, documentos de apoio ao processamento municipal e acompanhamento do procedimento perante o Cartório de Registro de Imóveis.</p> <p>A execução por uma única empresa mostra-se adequada em razão da elevada interdependência entre as etapas. A fragmentação poderia gerar divergências entre levantamentos, plantas, memoriais, cadastros e documentos registrais, aumentando o risco de retrabalho e exigências durante a tramitação. O ETP também identifica a execução integrada por empresa especializada como a alternativa mais vantajosa.</p> <p>A seleção da empresa contratada deverá ocorrer mediante Concorrência, na forma eletrônica, adotando-se o critério de julgamento de menor preço global, desde que atendidas integralmente as condições de habilitação, qualificação técnica, execução e entrega estabelecidas no instrumento convocatório.</p>	<p>Mas se não responder, precisa justificar – art. 18, § 2º c/c art. § 1º, III</p>
--	--



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

A adoção do critério de menor preço global justifica-se pelo fato de que os serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB, embora envolvam atividades técnicas especializadas e multidisciplinares, possuem procedimentos, requisitos legais e produtos finais que podem ser definidos e avaliados objetivamente, conforme as disposições da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018 e das demais normas técnicas aplicáveis. O Termo de Referência estabelecerá as exigências relativas aos levantamentos, cadastros, projetos, plantas, memoriais descritivos, documentos técnicos e acompanhamento dos procedimentos administrativos e registrais, permitindo verificar a conformidade dos serviços executados.

Dessa forma, considerando as características e a dimensão do objeto, limitado à regularização de até 10 (dez) lotes, entende-se que a qualidade técnica necessária poderá ser assegurada por meio dos requisitos de habilitação, comprovação de capacidade técnica, exigência de profissionais legalmente habilitados, definição dos produtos a serem entregues e fiscalização da execução contratual. Assim, não se identifica, para esta contratação, vantagem técnica adicional relevante e objetivamente mensurável que justifique atribuir pontuação diferenciada às propostas que superem os requisitos mínimos estabelecidos no edital.

Embora o art. 36, § 1º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021 estabeleça a utilização preferencial do critério de técnica e preço para serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, sua adoção deve considerar a efetiva relevância da ponderação da qualidade técnica das propostas para o resultado pretendido. No presente caso, entende-se que a avaliação objetiva dos requisitos técnicos mínimos, associada à definição precisa do objeto e das condições de execução, permite assegurar a qualidade necessária sem a utilização de pontuação técnica adicional.



A escolha pelo menor preço global também se fundamenta na necessidade de contratação integrada dos serviços, uma vez que as diferentes etapas da REURB são interdependentes e deverão ser executadas de forma coordenada, sob responsabilidade da empresa contratada. Esse critério possibilita a comparação objetiva das propostas pelo valor total da contratação, favorecendo a economicidade, a competitividade e a adequada gestão dos recursos públicos.

Portanto, considera-se adequada e justificada a adoção do critério de julgamento de menor preço global, nos termos dos arts. 33, inciso I, 34 e 36 da Lei Federal nº 14.133/2021, por permitir a seleção da proposta economicamente mais vantajosa entre empresas que comprovem capacidade técnica suficiente para executar integralmente o objeto, preservando a qualidade, a eficiência e o atendimento ao interesse público.

Quanto ao Prazo de Vigência da Contratação

Por se tratar de contratação por escopo, a vigência deverá compreender período suficiente para a execução das atividades técnicas, tramitação administrativa, atendimento de eventuais diligências e acompanhamento do procedimento registral.

O prazo para execução integral dos serviços será de até 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da emissão da Ordem de Serviço, período no qual deverão ser realizadas todas as etapas previstas, incluindo o acompanhamento perante o Cartório de Registro de Imóveis e a entrega das matrículas individualizadas.

O prazo poderá ser prorrogado quando devidamente justificado, especialmente nas situações em que a continuidade ou conclusão do procedimento depender de atos do Município, beneficiários, órgãos externos ou do Registro de Imóveis, desde que o atraso não seja imputável à CONTRATADA.



Quanto à Qualificação da Contratada

A empresa a ser contratada deverá ser especializada na execução de serviços técnicos relacionados à Regularização Fundiária Urbana – REURB, possuindo capacidade técnico-operacional e técnico-profissional compatível com o objeto, de modo a assegurar a execução dos levantamentos, estudos, projetos, cadastros, peças técnicas, procedimentos administrativos e acompanhamento registral previstos na contratação.

Essa qualificação deverá ser comprovada mediante apresentação dos seguintes documentos:

- Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;
- Certidão de Regularidade de Débitos relativos à Fazenda Federal;
- Certidão de Regularidade perante a Fazenda Estadual;
- Certidão de Regularidade perante a Fazenda Municipal do domicílio ou sede da licitante;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- declaração de cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;
- declaração de que atende aos requisitos de habilitação e de que não incorre em impedimento para licitar ou contratar com a Administração Pública;
- declaração de que tomou conhecimento das informações e das condições necessárias ao cumprimento das obrigações objeto da contratação;
- cópia do contrato social ou ato constitutivo, acompanhado das respectivas alterações, quando houver;
- cartão de inscrição no CNPJ;
- certidão de registro ou inscrição da pessoa jurídica no conselho profissional competente, quando exigível em razão das atividades técnicas que serão executadas;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

- comprovação de capacidade técnico-operacional, mediante apresentação de atestado(s) emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, demonstrando experiência na execução de serviços compatíveis com Regularização Fundiária Urbana – REURB, especialmente levantamentos técnicos, topográficos e georreferenciados, elaboração de estudos, projetos, plantas, memoriais, peças técnicas e documentação destinada à regularização fundiária;

Após a homologação do certame e como condição para a assinatura do contrato, a empresa vencedora deverá apresentar:

- relação nominal definitiva dos profissionais que integrarão a equipe técnica responsável pela execução dos serviços, com indicação da formação, função e respectivo registro profissional;
- certidão ou comprovante de registro dos profissionais nos respectivos conselhos de classe;
- comprovação do vínculo entre os profissionais indicados e a empresa contratada, mediante documento juridicamente admitido;
- comprovação da experiência ou do acervo técnico-profissional dos responsáveis pelas atividades de maior relevância, quando exigida no Edital;
- certidão atualizada de registro da pessoa jurídica perante o conselho profissional competente, quando aplicável;
- garantia contratual correspondente a 5% (cinco por cento) do valor inicial do contrato, quando exigida no Edital e nas condições nele estabelecidas.

Após a assinatura do contrato e antes do início da execução, a CONTRATADA deverá apresentar:

- ARTs, RRTs, TRTs ou documentos equivalentes correspondentes às atividades técnicas que serão executadas;



- plano de trabalho;
- cronograma detalhado de execução, compatível com as fases e com o prazo contratual;
- identificação dos responsáveis por cada atividade ou etapa dos serviços.

Dessa forma, a equipe fica definida já na assinatura do contrato, e as responsabilidades técnicas formais e o planejamento da execução são apresentados antes da Ordem de Serviço. Essa divisão também evita exigir ART/RRT/TRT de execução antes da própria formalização do contrato.

A CONTRATADA deverá manter, durante toda a vigência contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas no procedimento licitatório. Qualquer substituição de profissional responsável deverá ser previamente comunicada à Administração e somente poderá ocorrer mediante apresentação de profissional com habilitação e qualificação compatíveis com as exigências estabelecidas para a função.

Quanto à Equipe Técnica Empregada

A execução dos serviços deverá ser realizada por equipe multidisciplinar formada por profissionais legalmente habilitados nas áreas necessárias às atividades efetivamente desenvolvidas.

Compete à CONTRATADA dimensionar sua equipe de forma compatível com a complexidade e os prazos do objeto, assegurando profissionais suficientes para os levantamentos de campo, elaboração e revisão das peças técnicas, processamento das informações, atendimento às solicitações do Município e resposta às diligências registraes.

A CONTRATADA será responsável pela contratação, coordenação, remuneração, encargos e supervisão de seus profissionais, não existindo qualquer vínculo empregatício entre esses profissionais e o Município.



Quanto aos Equipamentos, Softwares e Recursos Necessários

A CONTRATADA deverá disponibilizar, às suas expensas, todos os equipamentos, instrumentos, softwares, licenças, veículos e demais recursos necessários à execução integral dos serviços.

Deverão ser utilizados equipamentos e métodos compatíveis com a precisão necessária aos levantamentos cadastrais e georreferenciados, bem como softwares adequados à elaboração de desenhos técnicos, plantas, memoriais, bases georreferenciadas, arquivos de coordenadas e demais documentos integrantes da REURB.

Todos os custos necessários à execução deverão estar incluídos no preço contratado, não sendo admitida cobrança adicional pela utilização de equipamentos, softwares, deslocamentos, levantamentos, processamento de dados ou correções necessárias ao cumprimento do objeto.

Ao final, deverão ser entregues ao Município os documentos em meio físico quando exigível e em meio digital, incluindo PDF e todos os arquivos editáveis de origem, sem bloqueios ou restrições de utilização.

Quanto à Garantia Contratual

Nos termos do art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021, será exigida garantia destinada a assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela CONTRATADA.

A garantia corresponderá a 5% (cinco por cento) do valor inicial do contrato, podendo ser prestada em qualquer das modalidades legalmente admitidas, observadas as condições e os prazos estabelecidos no Edital e no instrumento contratual.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

	<p>A garantia deverá permanecer válida durante o período de execução das obrigações garantidas e, quando necessário, ser prorrogada ou complementada em razão de alterações contratuais.</p> <p>Sua liberação ocorrerá somente após o cumprimento integral das obrigações da CONTRATADA, incluindo a conclusão do procedimento de REURB, a entrega das matrículas individualizadas, do acervo técnico completo e o recebimento definitivo dos serviços pela Administração.</p>	
3.	<p>LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR</p> <p>Resposta ou Justificativa para não responder: A solução definida consiste na contratação de empresa especializada para execução integrada dos serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB, abrangendo todas as etapas técnicas necessárias ao desenvolvimento e à conclusão do procedimento.</p> <p>A contratação integrada mostra-se tecnicamente adequada porque as atividades envolvidas apresentam elevada interdependência, compreendendo levantamentos planialtimétricos, cadastrais e georreferenciados, diagnósticos, elaboração do Projeto de Regularização Fundiária, plantas, memoriais descritivos, individualização dos lotes, organização documental, apoio à instrução administrativa e acompanhamento do procedimento perante o Cartório de Registro de Imóveis.</p> <p>A concentração dessas atividades sob a responsabilidade de uma única empresa favorece a compatibilidade entre os documentos produzidos, a padronização das informações, a continuidade dos trabalhos e a definição clara das responsabilidades técnicas, reduzindo riscos de inconsistências,</p>	<p>NÃO</p> <p>Mas se não responder, precisa justificar</p> <p>– art. 18, § 2º c/c art. § 1º, III</p>



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

	<p>retrabalho, atrasos e exigências durante a tramitação administrativa e registral.</p> <p>Sob o aspecto econômico, a solução evita a necessidade de estruturação de equipe técnica permanente pelo Município, bem como investimentos específicos em equipamentos, softwares, licenças e demais recursos necessários à execução dos serviços, mostrando-se mais eficiente e vantajosa para uma demanda de caráter específico.</p> <p>Dessa forma, a contratação de empresa especializada para execução integrada da REURB apresenta-se como a solução mais adequada para atendimento da necessidade administrativa, permitindo a condução coordenada dos serviços até a conclusão do procedimento registral e a entrega das matrículas individualizadas dos lotes regularizados.</p>	
4.	<p>DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO</p> <p>Resposta ou Justificativa para não responder: De acordo com a solução escolhida, será realizada a contratação de empresa especializada para execução integrada dos serviços técnicos de Regularização Fundiária Urbana – REURB, mediante procedimento licitatório na modalidade Concorrência, na forma eletrônica.</p> <p>A empresa deverá possuir atividade econômica compatível com o objeto da contratação, capacidade técnico-operacional e técnico-profissional adequada e, quando exigível em razão das atividades desenvolvidas, registro da pessoa jurídica junto ao respectivo conselho profissional competente.</p> <p>A CONTRATADA deverá disponibilizar equipe técnica multidisciplinar formada por profissionais legalmente habilitados nas áreas necessárias à execução dos serviços, devidamente registrados nos respectivos conselhos de classe, apresentando a documentação profissional, comprovação de</p>	<p>NÃO</p> <p>Mas se não responder, precisa justificar – art. 18, § 2º c/c art. § 1º, III</p>



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

	<p>vínculo e as respectivas ARTs, RRTs, TRTs ou documentos equivalentes, conforme as atribuições de cada profissional.</p> <p>A solução compreenderá a execução dos levantamentos planialtimétricos, cadastrais e georreferenciados, cadastros, diagnósticos, elaboração do Projeto de Regularização Fundiária, plantas, memoriais descritivos, quadros de áreas, individualização dos lotes, arquivos georreferenciados e demais documentos necessários à instrução e conclusão do procedimento de REURB.</p> <p>Também caberá à CONTRATADA organizar e consolidar a documentação necessária à análise municipal, prestar apoio técnico para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, preparar e acompanhar o procedimento perante o Cartório de Registro de Imóveis e atender às diligências e exigências relacionadas aos serviços sob sua responsabilidade até a conclusão do registro e a entrega das matrículas individualizadas.</p> <p>Os atos administrativos decisórios permanecerão sob responsabilidade do Município, especialmente a análise e aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, a classificação da modalidade de REURB e a emissão da CRF.</p> <p>Não se aplica manutenção ou assistência técnica continuada após a conclusão do objeto. Entretanto, durante a vigência contratual e até o recebimento definitivo, a CONTRATADA deverá realizar, sem custo adicional ao Município, as correções, complementações e adequações necessárias nos documentos e serviços de sua responsabilidade.</p>	
5.	ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHEM DÃO SUPORTE, QUE CONSIDEREM INTERDEPENDÊNCIAS COM OUTRAS CONTRATAÇÕES, DE MODO A POSSIBILITAR ECONOMIA DE ESCALA	SIM Art. 18, § 1º, IV c/c § 2º



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

Resposta: A estimativa da contratação foi definida a partir do levantamento preliminar realizado pela Administração Municipal, considerando as informações constantes no cadastro imobiliário, os levantamentos efetuados pelo setor de engenharia, as vistorias realizadas nas áreas e a identificação dos imóveis passíveis de regularização por meio da Regularização Fundiária Urbana – REURB.

Para fins de planejamento, estima-se a regularização de até 10 (dez) lotes urbanos, quantitativo que servirá de referência para o dimensionamento da contratação e para a estimativa do valor global.

A contratação compreenderá a execução integral dos serviços necessários à regularização de cada lote, incluindo levantamentos, estudos, cadastros, diagnósticos, projetos, plantas, memoriais descritivos, peças técnicas, diligências e demais documentos necessários à conclusão do procedimento administrativo e registral.

A memória de cálculo da quantidade decorre, portanto, da identificação preliminar de aproximadamente 10 (dez) imóveis com potencial de enquadramento no procedimento de REURB, devendo o quantitativo definitivo ser confirmado durante a execução dos levantamentos e da análise documental.

Quanto às interdependências, não foram identificadas outras contratações indispensáveis à execução do objeto. Os serviços possuem natureza integrada e serão executados por uma única empresa, solução que favorece a padronização dos levantamentos e documentos, reduz a necessidade de contratações isoladas e contribui para a obtenção de economia de escala, maior eficiência administrativa e menor risco de incompatibilidades entre as diferentes etapas da regularização.



6.	<p>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</p> <p>Resposta: A estimativa do valor da contratação foi elaborada mediante pesquisa de preços, em conformidade com o art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021 e com o Decreto Municipal nº 215/2022, considerando valores obtidos junto a empresas especializadas na execução de serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB e referências provenientes de contratações públicas similares.</p> <p>A pesquisa identificou valores unitários por lote de R\$ 4.200,00, R\$ 4.350,00, R\$ 4.400,00, R\$ 4.500,00, R\$ 4.850,00 e R\$ 4.920,00. Para definição do valor estimado, adotou-se como referência o valor de R\$ 4.350,00 por lote, considerado compatível com os preços praticados no mercado e suficiente para a adequada execução integral dos serviços.</p> <p>O menor valor identificado, de R\$ 4.200,00, não foi utilizado como referência por decorrer de contratação pública anterior já submetida à disputa, enquanto o valor de R\$ 4.350,00 representa de forma mais adequada a realidade atual verificada na pesquisa realizada para esta contratação.</p> <p>Considerando a estimativa de até 10 (dez) lotes, a memória de cálculo corresponde a:</p> <p>10 lotes × R\$ 4.350,00 = R\$ 43.500,00</p> <p>Dessa forma, o valor global estimado da contratação é de R\$ 43.500,00 (quarenta e três mil e quinhentos reais), compreendendo todos os custos necessários à execução integral dos serviços, inclusive equipe técnica,</p>	<p>SIM</p> <p>Art. 18, § 1º, VI c/c § 2º</p>
----	---	---



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

	<p>levantamentos de campo, equipamentos, softwares, deslocamentos, elaboração e correção das peças técnicas, acompanhamento administrativo e registral e demais despesas necessárias à conclusão do objeto.</p> <p>Os orçamentos, memória de cálculo e demais documentos utilizados para formação do preço estimado deverão integrar o processo administrativo da contratação, assegurando a rastreabilidade e a justificativa do valor adotado.</p>	
7.	<p>JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO</p> <p>Resposta: Não se recomenda o parcelamento da contratação, tendo em vista que os serviços necessários à execução da Regularização Fundiária Urbana – REURB possuem elevada interdependência técnica e documental.</p> <p>Os levantamentos de campo, cadastros, diagnósticos, plantas, memoriais descritivos, projeto de regularização fundiária, individualização dos lotes e documentação destinada ao registro imobiliário deve ser elaborada de forma integrada e compatível entre si. A divisão dessas atividades entre diferentes empresas poderia gerar divergências de informações, incompatibilidades técnicas, sobreposição de responsabilidades, retrabalho e maior risco de exigências durante a análise administrativa e registral.</p> <p>A execução por uma única empresa permite maior padronização dos documentos, continuidade das informações, melhor controle das etapas e definição clara da responsabilidade pela compatibilização e conclusão do objeto.</p> <p>Sob o aspecto econômico, a contratação integrada também se mostra mais vantajosa, pois evita a repetição de mobilizações, levantamentos, processamento de dados e demais custos que poderiam ocorrer caso os serviços fossem contratados separadamente.</p>	<p>SIM</p> <p>Art. 18, § 1º, VIII c/c § 2º</p>



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

	Dessa forma, opta-se pelo não parcelamento da contratação, considerando que a execução integrada por uma única empresa proporciona maior eficiência, segurança técnica, economicidade e melhores condições para a conclusão da REURB até o registro e a entrega das matrículas individualizadas.	
8.	<p>CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES</p> <p>Resposta ou Justificativa para não responder: Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução do objeto.</p> <p>Os serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB possuem natureza técnica integrada e poderão ser executados de forma autônoma pela empresa contratada, abrangendo os levantamentos, cadastros, diagnósticos, projetos, plantas, memoriais, documentação técnica, acompanhamento administrativo e registral necessários à conclusão do procedimento.</p> <p>Eventuais informações, documentos, cadastros ou manifestações de outros setores da Administração, órgãos públicos, beneficiários ou do Cartório de Registro de Imóveis constituem elementos de apoio à tramitação do procedimento, mas não caracterizam contratação correlata ou interdependente.</p> <p>Dessa forma, não há necessidade de contratação paralela ou complementar para viabilizar a execução do objeto, cabendo à CONTRATADA desenvolver integralmente os serviços previstos.</p>	<p>NÃO</p> <p>Mas se não responder, precisa justificar – art. 18, § 2º c/c art. § 1º, III</p>
9.	<p>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</p>	<p>NÃO</p> <p>Mas se não responder, precisa justificar</p>



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

	<p>Resposta ou Justificativa para não responder: não temos como demonstrar previsão de contratação, diante do fato de que o Município não tem Plano de Contratação Anual – PCA.</p>	<p>– art. 18, § 2º c/c art. § 1º, III</p>
10	<p>DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS</p> <p>Resposta ou Justificativa para não responder: A contratação de empresa especializada para execução integrada dos serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB busca proporcionar maior eficiência administrativa, economicidade e melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no Município.</p> <p>Sob o aspecto da economicidade, a contratação evita a necessidade de estruturar e manter equipe técnica multidisciplinar própria exclusivamente para uma demanda específica, bem como reduz a necessidade de aquisição ou locação de equipamentos de topografia e georreferenciamento, softwares especializados, licenças e demais recursos necessários à execução dos trabalhos.</p> <p>Quanto aos recursos humanos, a solução permite que os servidores municipais permaneçam dedicados às atividades permanentes da Administração, cabendo à empresa contratada executar os serviços especializados, realizar os levantamentos, elaborar as peças técnicas e acompanhar as etapas administrativas e registrais da REURB.</p> <p>Em relação aos recursos materiais e tecnológicos, a empresa contratada será responsável pelo fornecimento dos equipamentos, softwares, instrumentos e demais recursos necessários à execução dos serviços, evitando investimentos municipais permanentes em bens destinados a uma demanda específica.</p>	<p>NÃO</p> <p>Mas se não responder, precisa justificar</p> <p>– art. 18, § 2º c/c art. § 1º, III</p>



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

	<p>Do ponto de vista financeiro, a contratação proporciona maior previsibilidade dos custos e concentra em uma única empresa a responsabilidade pela execução integrada das etapas, reduzindo riscos de retrabalho, incompatibilidades entre documentos e despesas adicionais decorrentes da fragmentação dos serviços.</p> <p>Como resultado, pretende-se obter a conclusão dos procedimentos de regularização, a abertura das matrículas individualizadas, a atualização do cadastro territorial municipal e maior segurança jurídica aos ocupantes e à Administração, assegurando melhor utilização dos recursos públicos e maior eficiência na execução da política de regularização fundiária.</p>	
11	<p>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</p> <p>Resposta ou Justificativa para não responder: Previamente à celebração do contrato, a Administração deverá adotar as providências necessárias para assegurar o adequado início e acompanhamento da contratação, especialmente quanto à organização da documentação existente, à definição das áreas e lotes abrangidos pela REURB e à designação dos responsáveis pela gestão e fiscalização contratual.</p> <p>Deverão ser reunidos e disponibilizados à futura CONTRATADA os documentos, cadastros, mapas, matrículas, registros, levantamentos e demais informações já existentes e que possam subsidiar a execução dos serviços.</p> <p>A Administração deverá também designar formalmente o gestor e os fiscais do contrato, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, definindo suas atribuições quanto ao acompanhamento da execução, conferência das</p>	<p>NÃO</p> <p>Mas se não responder, precisa justificar – art. 18, § 2º c/c art. § 1º, III</p>



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

	<p>entregas, registro de ocorrências, solicitação de correções e ateste dos serviços.</p> <p>Considerando a natureza técnica e documental da contratação, não se identifica, a princípio, necessidade de capacitação específica adicional dos servidores, desde que os agentes designados possuam conhecimento suficiente das atribuições de gestão e fiscalização contratual e contem com apoio técnico dos setores municipais competentes.</p> <p>Antes do início da execução, a Administração deverá ainda verificar a apresentação da documentação exigida da empresa vencedora, inclusive quanto à equipe técnica, registros profissionais, garantia contratual, quando exigida, e demais condições necessárias à assinatura do contrato e posterior emissão da Ordem de Serviço.</p>	
12	<p>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</p> <p>Resposta ou Justificativa para não responder: A execução dos serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB apresenta, em regra, baixo impacto ambiental direto, por se tratar predominantemente de atividades técnicas, administrativas, cadastrais, topográficas, de georreferenciamento, processamento de dados e elaboração documental.</p> <p>Os possíveis impactos ambientais estão relacionados principalmente aos deslocamentos para atividades de campo, ao consumo de papel, energia elétrica, combustíveis e demais insumos utilizados durante a execução dos levantamentos e na produção da documentação técnica.</p>	<p>NÃO</p> <p>Mas se não responder, precisa justificar – art. 18, § 2º c/c art. § 1º, III</p>



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

	<p>Como medidas mitigadoras, deverão ser priorizados procedimentos e documentos em meio digital, reduzindo-se a impressão de materiais ao estritamente necessário, bem como o uso racional de energia, combustíveis e demais recursos. A CONTRATADA deverá planejar os deslocamentos de campo de forma eficiente, evitando viagens desnecessárias e concentrando, sempre que possível, as atividades em uma mesma área ou etapa de trabalho.</p> <p>Os equipamentos eletrônicos, baterias, periféricos, embalagens e demais materiais eventualmente descartados durante a execução deverão receber destinação ambientalmente adequada, observando-se, quando aplicável, os procedimentos de logística reversa e a legislação ambiental pertinente.</p> <p>Eventuais resíduos gerados nas atividades de campo ou administrativas deverão ser corretamente acondicionados e destinados, sendo vedado o descarte irregular.</p> <p>Além disso, os estudos, levantamentos e projetos elaborados no âmbito da REURB deverão observar as condicionantes ambientais aplicáveis às áreas objeto de regularização, inclusive quanto à identificação de áreas de preservação permanente, áreas de risco, restrições ambientais ou outras situações que possam interferir na regularização fundiária.</p> <p>Dessa forma, considerando a natureza predominantemente técnica e documental do objeto, os impactos ambientais esperados são reduzidos e passíveis de controle mediante adoção de boas práticas de sustentabilidade, uso racional de recursos e destinação adequada dos resíduos eventualmente gerados.</p>	
13	POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA	SIM Art. 18, § 1º, XIII c/c § 2º



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

Resposta: Após a análise da necessidade administrativa, das características do núcleo urbano informal e das alternativas disponíveis para sua regularização, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução integrada dos serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB constitui solução adequada, necessária e compatível com o interesse público.

A contratação permitirá reunir, sob responsabilidade técnica única, os levantamentos, cadastros, diagnósticos, projetos, plantas, memoriais descritivos, individualização dos lotes, organização documental e acompanhamento das etapas administrativas e registrais necessárias à conclusão da regularização. Essa solução reduz riscos de incompatibilidades, retrabalho e atrasos e assegura maior continuidade e padronização dos serviços.

A execução da REURB possibilitará ao Município enfrentar de forma integrada as situações de informalidade existentes, promover a organização territorial e cadastral das áreas abrangidas, ampliar a segurança jurídica dos ocupantes e melhorar as condições para o planejamento e a gestão urbana.

Considerando que o valor estimado da contratação é inferior a R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), o procedimento licitatório será realizado com participação exclusiva de microempresas (ME) e empresas de pequeno porte (EPP), em atendimento ao disposto no art. 48, inciso I, da Lei Complementar Federal nº 123/2006, combinado com o art. 4º da Lei Federal nº 14.133/2021. A medida busca assegurar o tratamento diferenciado e favorecido previsto na legislação, incentivando a participação dos pequenos empreendimentos e contribuindo para o desenvolvimento econômico local e regional, sem afastar as exigências de qualificação técnica necessárias à execução do objeto.

Ressalta-se que a pesquisa preliminar de mercado identificou potenciais fornecedores enquadrados como microempresas e empresas de pequeno



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

porte com atuação relacionada aos serviços de regularização fundiária. Não foi demonstrada, até o presente momento, a ocorrência da hipótese excepcional prevista no art. 49, inciso II, da Lei Complementar nº 123/2006, que permite afastar a exclusividade quando não houver pelo menos três fornecedores competitivos desse porte, sediados local ou regionalmente e capazes de cumprir as exigências estabelecidas no instrumento convocatório.

Ao final da contratação, pretende-se alcançar a conclusão dos procedimentos de regularização, com o efetivo registro da REURB, a abertura e entrega das matrículas individualizadas dos lotes regularizados e a disponibilização de todo o acervo técnico e administrativo produzido.

Dessa forma, considera-se a contratação tecnicamente viável, economicamente adequada e conveniente para a Administração, estando apta a atender à necessidade identificada e aos objetivos pretendidos com a política municipal de regularização fundiária urbana, mediante a realização de Concorrência Eletrônica destinada exclusivamente à participação de microempresas e empresas de pequeno porte, observadas as disposições legais aplicáveis.

CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA DESTINADA À CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS MULTIDISCIPLINARES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB, CONSISTENTES NA EXECUÇÃO INTEGRAL DOS LEVANTAMENTOS, ESTUDOS, CADASTROS, DIAGNÓSTICOS, PROJETOS, PLANTAS, MEMORIAIS DESCRITIVOS, PEÇAS TÉCNICAS, DOCUMENTOS E DEMAIS PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS À INSTRUÇÃO, PROCESSAMENTO E CONCLUSÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, INCLUINDO O APOIO À EMISSÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – CRF, O ACOMPANHAMENTO DO PROCEDIMENTO PERANTE O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E A ENTREGA DAS MATRÍCULAS INDIVIDUALIZADAS



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO SUL/SC
CONTROLADORIA INTERNA MUNICIPAL

DOS LOTES REGULARIZADOS, CONFORME ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR, TERMO DE REFERÊNCIA E DEMAIS DOCUMENTOS QUE INTEGRAM O EDITAL.	
---	--

Santiago do Sul/SC, em 26 de julho de 2026.



Documento assinado digitalmente
EDIVAN MATTIELLO
Data: 22/10/2026 08:51:44-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

EDIVAN MATTIELLO
ASSESSOR DE SECRETARIA
MATRICULA Nº4078-9