



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

**ANEXO I
TERMO DE REFERÊNCIA**

1 - Secretaria/Órgão		SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS			
2 - Descrição do Objeto		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 DOS LOTES REGULARIZADOS, CONFORME ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR, TERMO DE REFERÊNCIA E DEMAIS DOCUMENTOS QUE INTEGRAM O EDITAL.			
Item	Especificação/Descrição do Item	Qtd.	Unidade	Valor Unitário	Valor Total
01	Prestação de serviços técnicos especializados para execução integral dos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana (REURB), compreendendo a elaboração de levantamentos técnicos, cadastrais e documentais, estudos, projetos, plantas, memoriais descritivos, cadastros, peças técnicas e demais documentos necessários à instrução dos processos, bem como o	10	UND	R\$ 4.350,00	R\$ 43.500,00



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

	assessoramento técnico e administrativo junto ao Município até a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e a conclusão dos atos necessários ao registro perante o Cartório de Registro de Imóveis, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018, a Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, para regularização de até 10 (dez) lotes.				
3 Fundamentação da Contratação	-	Esta referida contratação está fundamenta pelo estudo técnico preliminar.			
4 - Estimativa de Valor, indicando a forma que se chegou ao valor	<p>O valor estimado da contratação é de R\$ 43.500,00 (quarenta e três mil e quinhentos reais), correspondente ao valor unitário estimado de R\$ 4.350,00 (quatro mil e trezentos e cinquenta reais) por lote, considerando o quantitativo máximo estimado de 10 (dez) lotes.</p> <p>A estimativa foi formada por pesquisa de preços realizada em conformidade com o art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021 e com o Decreto Municipal nº 215/2022, mediante consulta a empresas especializadas e utilização de referências de contratações de objeto semelhante, conforme os documentos juntados ao processo.</p> <p>Conforme indicado no Estudo Técnico Preliminar, para a formação do valor de referência foi adotado o segundo menor valor orçado, por ter sido considerado compatível com os preços praticados no mercado e suficiente para a execução adequada do escopo, evitando que a estimativa ficasse vinculada a valor isolado que pudesse comprometer a exequibilidade da futura contratação.</p>				



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

	O valor global resulta da multiplicação do valor unitário estimado por lote pelo quantitativo máximo previsto, servindo como limite estimado da contratação, sem prejuízo da apuração do valor efetivamente devido de acordo com os lotes que concluírem integralmente o procedimento e atenderem às condições de recebimento e pagamento previstas neste Termo de Referência.		
5 - Dotação Orçamentária			
Projeto/Atividade	Recurso	Despesa/Ano	Elemento
2004	1500.0000.0000	16	33903905
6 - Vigência	360 dias		
7 - Justificativa	<p>A realização da Regularização Fundiária Urbana – REURB justifica-se pela necessidade de promover a regularização jurídica, urbanística, ambiental e cadastral de áreas urbanas consolidadas que ainda se encontram em situação de informalidade, possibilitando sua incorporação definitiva ao ordenamento territorial do Município de Santiago do Sul/SC.</p> <p>A permanência dessas ocupações sem regularização impede ou dificulta a individualização das unidades imobiliárias, a abertura das respectivas matrículas e o pleno reconhecimento da situação jurídica dos imóveis e de seus ocupantes. Essa condição também limita a atualização do cadastro imobiliário municipal, dificulta o planejamento urbano e pode comprometer a execução ordenada de políticas públicas relacionadas à infraestrutura, habitação, tributação e organização territorial.</p> <p>A REURB, disciplinada pela Lei Federal nº 13.465/2017 e regulamentada pelo Decreto Federal nº 9.310/2018, constitui instrumento destinado à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. No âmbito municipal, sua realização permite organizar tecnicamente as áreas ocupadas, identificar e individualizar os lotes, elaborar os levantamentos, plantas, memoriais e demais peças necessárias e, ao final, viabilizar o registro imobiliário e a abertura das matrículas individualizadas.</p>		



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

	<p>Além da segurança jurídica proporcionada aos ocupantes, a regularização contribui diretamente para a Administração Municipal, pois possibilita a atualização e maior confiabilidade do cadastro territorial, melhora o controle sobre o uso e a ocupação do solo, fornece informações técnicas mais precisas para o planejamento urbano e reduz situações de informalidade que podem gerar conflitos administrativos, registrais e patrimoniais.</p> <p>No caso em análise, a regularização demanda a execução de atividades técnicas multidisciplinares, abrangendo levantamentos planialtimétricos e georreferenciados, cadastro territorial, diagnósticos, elaboração do Projeto de Regularização Fundiária, plantas urbanísticas, memoriais descritivos, individualização dos lotes, preparação da documentação necessária à emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF e acompanhamento do procedimento perante o Cartório de Registro de Imóveis. O ETP identifica justamente essa necessidade de atuação técnica especializada e integrada.</p> <p>Dessa forma, a realização da REURB mostra-se necessária para regularizar definitivamente os imóveis abrangidos, proporcionar segurança jurídica aos ocupantes, permitir a abertura das matrículas individualizadas, atualizar o cadastro territorial municipal, melhorar o planejamento e a gestão urbana e reduzir os passivos decorrentes da ocupação informal do solo, atendendo ao interesse público e às disposições da legislação aplicável.</p>
8 - Requisitos da contratação	<p>Quanto à Qualificação da Contratada</p> <p>A empresa a ser contratada deverá atuar em área compatível com a execução de serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB e possuir capacidade técnico-operacional e técnico-profissional suficiente para executar integralmente o objeto, considerando seu caráter multidisciplinar e a necessidade de realização de levantamentos de campo, elaboração de peças técnicas, organização documental, processamento administrativo e acompanhamento do procedimento registral.</p> <p>A qualificação exigida deverá ser compatível com as atividades efetivamente compreendidas no objeto, observando-se a Lei Federal nº 14.133/2021, a Lei</p>



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

Federal nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018 e as normas dos respectivos conselhos profissionais.

Para fins de habilitação, deverão ser apresentados, conforme aplicável, os seguintes documentos:

- comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ;
- ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, acompanhado das respectivas alterações ou da consolidação;
- prova de regularidade perante a Fazenda Federal, inclusive quanto aos débitos relativos à Seguridade Social;
- prova de regularidade perante a Fazenda Estadual;
- prova de regularidade perante a Fazenda Municipal do domicílio ou sede da licitante;
- Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- declaração de cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, nos termos do art. 68, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021;
- declaração de que atende aos requisitos de habilitação e de que as informações e documentos apresentados são verdadeiros;
- certidão de registro ou inscrição da pessoa jurídica perante o conselho profissional competente, quando exigível em razão das atividades técnicas que serão executadas;
- comprovação de capacidade técnico-operacional mediante apresentação de um ou mais atestados emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, que demonstrem experiência anterior na execução de serviços compatíveis com a Regularização Fundiária Urbana, especialmente em atividades relacionadas a levantamentos topográficos e



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

	<p>georreferenciados, cadastro territorial, elaboração de plantas e memoriais, projeto de regularização fundiária, individualização de unidades imobiliárias ou acompanhamento de procedimentos de REURB;</p> <ul style="list-style-type: none">• indicação dos profissionais que integrarão a equipe técnica, com formação e habilitação compatíveis com as atividades sob sua responsabilidade. <p>Considerando as características do objeto, a empresa deverá declarar que possui conhecimento das condições necessárias à execução dos serviços e das particularidades do procedimento de REURB. Eventual visita às áreas abrangidas poderá ser realizada quando disponibilizada pela Administração, não afastando a responsabilidade da contratada pelo levantamento das informações necessárias à adequada execução do objeto.</p> <p>Após a homologação do certame e antes da emissão da Ordem de Serviço, a empresa vencedora deverá apresentar os documentos necessários à definição da equipe responsável pela execução, incluindo:</p> <ul style="list-style-type: none">• relação nominal dos profissionais que comporão a equipe técnica;• certidões ou comprovantes de registro dos profissionais nos respectivos conselhos de classe, quando aplicável;• comprovação do vínculo dos profissionais com a empresa contratada, admitidas as formas juridicamente válidas;• comprovação do acervo ou experiência técnico-profissional dos responsáveis pelas parcelas de maior relevância técnica do objeto, quando exigida no instrumento convocatório;• Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, Termo de Responsabilidade Técnica – TRT ou documento equivalente correspondente às atividades a serem desenvolvidas, conforme a atribuição profissional;• plano de trabalho e cronograma inicial de execução, contendo a organização das etapas, os responsáveis e a previsão das entregas documentais.
--	---



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

A substituição de profissional indicado durante a execução dependerá de prévia comunicação e aceitação da Administração, devendo o substituto possuir qualificação e experiência equivalentes ou superiores às exigidas para o profissional substituído.

Quanto à Equipe Técnica Empregada

A execução da Regularização Fundiária Urbana possui natureza multidisciplinar e exige a participação de profissionais legalmente habilitados, de acordo com as atividades efetivamente necessárias ao desenvolvimento de cada etapa do procedimento.

A CONTRATADA deverá disponibilizar equipe técnica em quantidade e qualificação suficientes para cumprir integralmente o escopo, podendo compreender profissionais das áreas de engenharia, agrimensura, arquitetura e urbanismo, topografia, geoprocessamento, cadastro territorial e outras especialidades que se mostrem necessárias à adequada execução dos serviços.

Compete exclusivamente à CONTRATADA dimensionar e organizar sua equipe, garantindo disponibilidade suficiente para o cumprimento dos prazos estabelecidos e para o atendimento das solicitações da fiscalização, da Administração Municipal e, dentro de sua responsabilidade técnica, das diligências provenientes do Cartório de Registro de Imóveis.

Os profissionais deverão observar rigorosamente suas atribuições legais e profissionais, sendo vedada a execução ou assinatura de atividade técnica por profissional sem habilitação específica.

A CONTRATADA será integralmente responsável pelos seus empregados, profissionais, prepostos e eventuais subcontratados autorizados, inclusive quanto a salários, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, deslocamentos, alimentação, hospedagem e demais despesas necessárias à execução do objeto, inexistindo qualquer vínculo empregatício com o Município.

Quanto aos Equipamentos, Softwares, Insumos e Recursos Necessários



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

A CONTRATADA deverá fornecer, às suas expensas, todos os equipamentos, instrumentos, softwares, licenças, materiais, veículos, recursos tecnológicos e demais insumos necessários à execução completa dos serviços.

Deverão estar disponíveis, conforme a metodologia empregada e as necessidades de cada etapa, equipamentos apropriados para levantamentos planialtimétricos, cadastrais e georreferenciados, equipamentos GNSS, estação total ou outros instrumentos compatíveis, computadores, softwares de desenho técnico, geoprocessamento e tratamento de dados, bem como demais ferramentas necessárias à elaboração das plantas, memoriais, bancos de dados e arquivos técnicos.

Os equipamentos e métodos utilizados deverão apresentar precisão compatível com as normas técnicas aplicáveis, com a legislação de Regularização Fundiária Urbana e com as exigências do Cartório de Registro de Imóveis competente.

Todos os custos decorrentes da utilização, aquisição, locação, manutenção, calibração, licenciamento ou operação desses recursos estarão incluídos no preço contratado, não sendo admitida cobrança adicional ao Município.

A CONTRATADA deverá ainda assegurar a compatibilidade e a integridade dos arquivos produzidos, entregando ao Município, ao final dos serviços, os documentos físicos exigíveis e todo o acervo digital, incluindo arquivos em PDF e arquivos editáveis em seus formatos de origem, tais como desenhos, planilhas, bancos de dados, arquivos de coordenadas e bases georreferenciadas, sem bloqueios ou restrições que impeçam sua utilização e atualização pela Administração.

Quanto à Documentação Técnica Durante a Execução

A documentação técnica constitui parte integrante do próprio objeto contratado e deverá ser produzida, organizada, atualizada e entregue de forma progressiva durante a execução.



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

A CONTRATADA deverá manter controle documental de todas as etapas, contemplando, conforme aplicável, levantamentos de campo, arquivos de coordenadas, bases georreferenciadas, cadastros, relatórios, diagnósticos, plantas, memoriais descritivos, quadros de áreas, Projeto de Regularização Fundiária, documentos relacionados aos ocupantes, peças destinadas à análise municipal, documentação necessária à emissão da CRF e elementos destinados ao procedimento registral.

As versões encaminhadas à Administração deverão possuir identificação, data e controle de revisão, de modo a permitir a rastreabilidade das alterações realizadas.

Sempre que forem identificados erros, omissões, divergências entre plantas e memoriais, incompatibilidades cadastrais ou exigências relacionadas aos serviços sob responsabilidade da CONTRATADA, esta deverá realizar as correções e complementações necessárias sem custo adicional ao Município.

Após o protocolo perante o Cartório de Registro de Imóveis, a empresa deverá manter controle das diligências e notas de exigência emitidas, apresentar as respostas e peças técnicas pertinentes e acompanhar o procedimento até a conclusão do registro.

Quanto à Garantia Contratual

Nos termos dos arts. 96 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, a Administração poderá exigir garantia destinada a assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela CONTRATADA.

Caso seja estabelecida no edital a exigência de garantia contratual, seu valor corresponderá a 5% (cinco por cento) do valor inicial do contrato, observados os limites e as condições previstos na legislação.

A garantia poderá ser prestada em uma das modalidades admitidas pela Lei Federal nº 14.133/2021, cabendo à CONTRATADA optar pela modalidade legalmente disponível, observadas as condições e os prazos definidos no edital e no contrato.



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

	<p>A garantia deverá permanecer válida durante o período necessário ao cumprimento das obrigações garantidas, inclusive quando houver prorrogação ou extensão da vigência necessária à conclusão do escopo.</p> <p>A garantia poderá ser utilizada pela Administração para cobertura de prejuízos decorrentes do inadimplemento das obrigações contratuais, multas e demais hipóteses legalmente admitidas, assegurados o contraditório e a ampla defesa.</p> <p>A liberação ou restituição ocorrerá após a execução integral do contrato, o recebimento definitivo dos serviços, a entrega das matrículas individualizadas e de todo o acervo técnico e documental contratado, bem como o cumprimento das demais obrigações assumidas pela empresa.</p>
9 - Forma e Seleção do Fornecedor	<p>De acordo com a solução técnica definida para atendimento da necessidade administrativa, a execução dos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana – REURB deverá ocorrer mediante a contratação de empresa especializada, devidamente habilitada e com capacidade técnico-operacional e técnico-profissional compatível com a complexidade e a natureza multidisciplinar dos serviços a serem executados.</p> <p>A solução compreende a execução integrada dos levantamentos técnicos e cadastrais, georreferenciamento, elaboração dos estudos, diagnósticos, projetos, plantas, memoriais descritivos, individualização dos lotes, preparação das peças e documentos necessários ao processamento administrativo da REURB, apoio técnico à emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF e acompanhamento do procedimento perante o Cartório de Registro de Imóveis até a conclusão do registro e a entrega das matrículas individualizadas. O ETP identifica a contratação de empresa especializada como a alternativa mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, especialmente pela necessidade de atuação integrada de profissionais especializados e pela redução dos riscos de inconsistências, retrabalho e atrasos no procedimento.</p> <p>Dentre as alternativas analisadas, a contratação externa mostra-se a solução mais adequada e vantajosa para o Município, uma vez que a Administração</p>



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

	<p>não dispõe de estrutura técnica, equipamentos e equipe multidisciplinar suficientes para executar integralmente todas as etapas da regularização fundiária. A contratação permitirá concentrar em uma única empresa a responsabilidade pela coordenação e compatibilização dos serviços, assegurando maior uniformidade das informações, rastreabilidade dos documentos, eficiência operacional e continuidade do acompanhamento até o resultado final.</p> <p>A contratação deverá ser realizada por meio de procedimento licitatório, na modalidade Concorrência, na forma eletrônica, adotando-se como critério de julgamento o menor preço global, considerando que os serviços possuem caráter integrado e etapas tecnicamente interdependentes, cuja fragmentação poderia comprometer a compatibilidade entre levantamentos, projetos, memoriais, cadastros e documentos registrais.</p> <p>A solução deverá assegurar, ao final da contratação, a conclusão integral dos procedimentos sob responsabilidade da CONTRATADA, com a entrega ao Município das matrículas individualizadas dos lotes regularizados e de todo o acervo técnico e administrativo produzido, em meio físico e digital, inclusive nos formatos editáveis.</p>
10 - Prazo, Local de Entrega ou Execução e Resultados Pretendidos	
10.1 - Prazo	<p>10.1.1 O prazo para execução dos serviços será de até 360 (trezentos e sessenta) dias, contados do recebimento da Ordem de Serviço, devendo a CONTRATADA concluir todas as etapas da REURB, inclusive o acompanhamento registral e a entrega das matrículas individualizadas.</p> <p>10.1.1.1 O prazo poderá ser prorrogado? (X) SIM () NÃO</p>
10.2 - Local	<p>Os serviços objeto da presente contratação serão executados no Município de Santiago do Sul/SC, abrangendo as áreas urbanas e núcleos urbanos informais definidos pela Administração Municipal como passíveis de Regularização Fundiária Urbana (REURB).</p>



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

	<p>A empresa contratada deverá realizar as atividades in loco, incluindo levantamentos técnicos, visitas de campo, coleta de informações, cadastramentos, medições, inspeções e demais procedimentos necessários à elaboração dos estudos, projetos e documentos técnicos previstos neste Termo de Referência.</p> <p>A execução dos serviços deverá ocorrer em conformidade com as orientações da Administração Municipal, considerando as características específicas de cada área objeto de regularização e as exigências dos órgãos públicos competentes.</p>
10.3 - Resultados pretendidos com o objeto	<p>10.3.1 Com a execução dos serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB, espera-se alcançar resultados concretos em termos de economicidade, eficiência administrativa, segurança jurídica e melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros do Município.</p> <p>A contratação de empresa especializada permitirá a execução integrada das etapas técnicas necessárias à regularização, evitando a necessidade de estruturação permanente de equipe multidisciplinar própria, aquisição de equipamentos específicos de topografia e georreferenciamento, contratação de softwares especializados e demais investimentos que teriam utilização limitada após a conclusão dos trabalhos. Essa solução está alinhada ao ETP, que identifica a contratação externa como alternativa mais eficiente e econômica para atendimento da demanda.</p> <p>Do ponto de vista operacional, a execução dos serviços por equipe especializada permitirá maior organização e compatibilização dos levantamentos, cadastros, plantas, memoriais, projetos e demais peças técnicas, reduzindo riscos de inconsistências, retrabalho, atrasos administrativos e exigências registraais.</p> <p>A regularização também proporcionará maior segurança jurídica aos ocupantes e à Administração Municipal, possibilitando a individualização dos lotes, a conclusão do registro imobiliário e a abertura das respectivas matrículas,</p>



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

	<p>além de contribuir para a atualização e qualificação do cadastro territorial municipal e para o aprimoramento do planejamento urbano e do controle do uso e ocupação do solo.</p> <p>Além disso, a contratação permitirá que os servidores municipais permaneçam concentrados nas atividades permanentes da Administração, enquanto a CONTRATADA ficará responsável pela execução dos serviços especializados e pelo acompanhamento técnico necessário até a conclusão do procedimento registral.</p> <p>Dessa forma, a contratação configura-se como medida adequada ao interesse público, proporcionando melhor aproveitamento dos recursos disponíveis, redução de custos administrativos indiretos, maior eficiência na condução da REURB e condições para a regularização definitiva dos imóveis abrangidos, em conformidade com os princípios da economicidade, eficiência e responsabilidade na gestão pública.</p>
11 - Forma de Solicitação, Forma/Cronograma de Entrega e ou Execução e Condições de Recebimento	
11.1 - Forma de Solicitação	Os serviços serão iniciados mediante a emissão da Ordem de Serviço pela Administração Municipal, na qual serão identificadas as áreas e os lotes abrangidos pela Regularização Fundiária Urbana – REURB, bem como estabelecidas as prioridades e demais orientações necessárias ao início da execução contratual.
11.2 - Forma e Cronograma de Entrega e ou Execução	<p>A execução será organizada em fases de controle, com os prazos contados da emissão da Ordem de Serviço. As entregas intermediárias destinam-se à fiscalização e continuidade do procedimento e não geram direito a pagamento parcial.</p> <p>FASE 1 – Mobilização e Planejamento – até 15 dias</p> <p>Apresentação da equipe técnica, plano de trabalho, cronograma, ARTs/RRTs aplicáveis e relação dos documentos e pendências iniciais.</p>



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

	<p>FASE 2 – Levantamentos e Cadastro – até 60 dias</p> <p>Execução dos levantamentos planialtimétricos, cadastrais e georreferenciados, cadastro dos lotes e ocupantes, relatório fotográfico, base cartográfica e identificação de inconsistências.</p> <p>FASE 3 – Diagnósticos – até 90 dias</p> <p>Elaboração dos diagnósticos urbanístico, dominial, registral, ambiental, social e cadastral, bem como identificação das providências necessárias à continuidade da REURB.</p> <p>FASE 4 – Projeto e Peças Técnicas – até 150 dias</p> <p>Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária, plantas, memoriais descritivos, quadros de áreas, arquivos georreferenciados e demais peças técnicas necessárias.</p> <p>FASE 5 – Análise Municipal e Preparação da CRF – até 180 dias</p> <p>Consolidação da documentação, atendimento às correções solicitadas, preparação dos elementos necessários à emissão da CRF e organização da documentação para registro.</p> <p>FASE 6 – Registro de Imóveis – durante a vigência contratual</p> <p>Protocolo e acompanhamento do procedimento registral, atendimento às diligências e notas de exigência e apresentação das correções necessárias.</p> <p>FASE 7 – Conclusão e Entrega Final – até 360 dias</p> <p>Entrega da comprovação do registro da REURB, das matrículas individualizadas, plantas e memoriais finais, acervo técnico completo em meio físico e digital, arquivos editáveis e ARTs/RRTs correspondentes.</p>
--	---



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

	<p>O objeto somente será considerado concluído após a entrega e aceitação integral da documentação final e das matrículas individualizadas.</p>
11.3 - Condições de Recebimento	<p>O recebimento observará o art. 140 da Lei Federal nº 14.133/2021 e somente será iniciado após a comunicação formal da CONTRATADA de conclusão integral do escopo, acompanhada de todos os documentos previstos na Fase 7.</p> <p>Para o recebimento provisório deverão ser apresentados, no mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none">• comprovação do registro da REURB e cópia das matrículas individualizadas dos lotes regularizados;• mapa/planta final, memoriais, quadros de áreas, cadastros e demais peças técnicas finais;• acervo digital em PDF e em formatos editáveis, organizado por pasta, área, etapa e lote;• vias físicas assinadas dos documentos que exijam apresentação material;• relatório final e índice do acervo;• ARTs/RRTs ou documentos equivalentes aplicáveis. <p>O recebimento provisório ocorrerá em até 5 (cinco) dias úteis após a entrega integral, mediante termo detalhado e conferência preliminar. O recebimento definitivo ocorrerá em até 30 (trinta) dias após o provisório, após conferência da integridade, coerência e conformidade dos documentos e da efetiva conclusão registral.</p> <p>Se forem identificados erros, omissões, arquivos ausentes, divergências entre documentos ou desconformidades atribuíveis à CONTRATADA, o recebimento definitivo ficará suspenso até a correção. A aceitação de entregas intermediárias não impede a exigência de ajustes posteriores quando a inconsistência somente se revelar em fase subsequente.</p>
11.4 - Critérios de medição e pagamento	<p>Não se aplica</p>



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

(apenas para obras)	
12 - Proposta	<p>A proposta deverá ser apresentada em conformidade com o edital e este Termo de Referência, contendo o valor global para a execução integral do objeto e o valor unitário por lote, com validade e demais condições definidas no edital.</p> <p>A proposta deverá considerar como incluídos no preço:</p> <ul style="list-style-type: none">• equipe técnica e administrativa, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais;• deslocamentos, visitas, levantamentos, equipamentos de campo, receptores, estações, softwares, licenças e processamento de dados;• emissão de ARTs/RRTs e demais registros de responsabilidade técnica de responsabilidade da CONTRATADA;• elaboração, impressão e organização dos documentos físicos exigidos e produção dos arquivos digitais e editáveis;• correções, revisões e complementações decorrentes de erro, omissão ou incompatibilidade atribuível à CONTRATADA;• acompanhamento das diligências administrativas e registrais até a conclusão do escopo. <p>A proposta que não contemple o escopo integral, imponha condição incompatível com o edital, deixe de apresentar os preços exigidos ou ultrapasse o valor máximo admitido poderá ser desclassificada, observadas as regras do procedimento licitatório.</p>
13 - Condições de Pagamento	<p>O pagamento será efetuado em parcela única, somente após a conclusão integral de todos os serviços abrangidos pela Ordem de Serviço, o efetivo registro da REURB, a abertura e entrega ao Município das matrículas individualizadas dos lotes efetivamente regularizados, o recebimento definitivo e o ateste da fiscalização.</p>



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

	<p>Não serão realizados pagamentos parciais por levantamento, diagnóstico, projeto, protocolo, aprovação municipal, emissão da CRF ou qualquer outra etapa intermediária. As entregas parciais possuem finalidade exclusiva de acompanhamento e controle.</p> <p>O valor devido corresponderá ao preço unitário contratado multiplicado pelo número de lotes efetivamente regularizados e aceitos, limitado ao quantitativo e ao valor global contratados. Somente será considerado regularizado o lote cujo registro esteja concluído, cuja matrícula individualizada tenha sido entregue e cuja documentação técnica e administrativa correspondente tenha sido aceita.</p> <p>Documentos indispensáveis para autorização da Nota Fiscal e pagamento:</p> <ul style="list-style-type: none">• matrículas individualizadas dos lotes regularizados;• mapa/planta final e memoriais correspondentes;• acervo técnico e administrativo completo em meio físico, quando aplicável, e digital em PDF;• arquivos digitais editáveis nos formatos de origem e bases georreferenciadas produzidas;• relatório final e índice do acervo;• ARTs/RRTs ou documentos equivalentes exigíveis;• termo de recebimento definitivo e ateste da fiscalização;• Nota Fiscal/Fatura e demais documentos fiscais exigidos no edital e no contrato. <p>A Nota Fiscal/Fatura somente poderá ser emitida/apresentada após a fiscalização confirmar o atendimento das condições anteriores. Havendo pendência documental ou técnica, a liquidação e o pagamento ficarão suspensos até a regularização, sem ônus adicional ao Município.</p>
14 - Prazo e Condições de Garantia (se houver)	Neste caso não se aplica.



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

15 - Obrigações da Contratada	<p>A CONTRATADA deverá executar os serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB com idoneidade, observando integralmente as condições estabelecidas no Edital, no Termo de Referência, no contrato e na legislação aplicável.</p> <p>A CONTRATADA deverá executar integralmente os serviços técnicos de REURB, conforme as especificações, etapas, prazos e documentos previstos na contratação, observando o prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contado da emissão da Ordem de Serviço, e mantendo ritmo de trabalho compatível com a conclusão do objeto.</p> <p>Deverá apresentar e manter atualizado o plano de trabalho e o cronograma de execução, bem como relatórios periódicos de acompanhamento, contendo a descrição dos serviços executados, documentos produzidos, pendências identificadas, diligências recebidas e providências adotadas.</p> <p>Caberá à CONTRATADA realizar os levantamentos planialtimétricos, cadastrais e georreferenciados, cadastros, diagnósticos, estudos, projetos, plantas, memoriais descritivos e demais peças técnicas necessárias à regularização, incluindo a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária e dos demais documentos necessários à análise e aprovação pelo Município.</p> <p>A CONTRATADA deverá preparar os documentos e elementos necessários à emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, respeitando os atos de competência exclusiva da Administração Municipal, bem como organizar e, quando previsto contratualmente, protocolar a documentação perante o Cartório de Registro de Imóveis, acompanhando o procedimento até a conclusão do registro.</p> <p>Deverá atender às notas de exigência, diligências, solicitações de esclarecimento, correções e complementações relacionadas aos serviços de sua responsabilidade, realizando, sem custo adicional ao Município, os ajustes,</p>
--------------------------------------	--



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

	<p>levantamentos, verificações, estudos ou complementações necessários ao correto desenvolvimento do objeto.</p> <p>A CONTRATADA deverá apresentar ART, RRT, TRT ou documento equivalente das atividades técnicas executadas, devidamente registrado perante o respectivo conselho profissional, mantendo durante toda a execução equipe técnica e profissionais legalmente habilitados e em quantidade suficiente para o cumprimento do contrato.</p> <p>Qualquer substituição de responsável técnico ou de integrante da equipe deverá ser previamente comunicada à Administração, devendo o profissional substituto possuir qualificação compatível com as exigências estabelecidas na contratação.</p> <p>A CONTRATADA deverá corrigir, complementar ou refazer, sem ônus à CONTRATANTE, documentos, levantamentos, plantas, memoriais, cadastros ou demais serviços que apresentem erros, omissões, incompatibilidades ou desconformidades atribuíveis à empresa.</p> <p>Caso haja atraso ou impossibilidade de cumprimento do cronograma, a CONTRATADA deverá apresentar justificativa formal, indicando as causas, as providências adotadas e, quando necessário, cronograma atualizado para análise da fiscalização.</p> <p>A CONTRATADA deverá submeter-se à fiscalização da CONTRATANTE, prestar todos os esclarecimentos solicitados e disponibilizar documentos, informações e registros necessários ao acompanhamento da execução, sem que essa fiscalização exclua ou reduza sua responsabilidade pela qualidade, precisão e regularidade dos serviços.</p>
--	---



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

	<p>A empresa deverá assegurar a coerência e compatibilidade entre os levantamentos, plantas, memoriais, coordenadas, cadastros e demais documentos produzidos, mantendo durante toda a vigência contratual as condições de habilitação e qualificação exigidas no procedimento licitatório.</p> <p>Também deverá cumprir as normas de segurança do trabalho aplicáveis às atividades de campo, responsabilizando-se integralmente por seus empregados, profissionais e prepostos, inclusive quanto a encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e demais obrigações decorrentes da execução do contrato.</p> <p>Todos os equipamentos, instrumentos, softwares, veículos, materiais, licenças e demais recursos necessários à execução dos serviços serão fornecidos às expensas da CONTRATADA, que também será responsável pela guarda, segurança e correta utilização dos equipamentos, documentos e informações sob sua responsabilidade.</p> <p>A CONTRATADA deverá observar integralmente as disposições da Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD quanto às informações pessoais, cadastrais, patrimoniais e socioeconômicas acessadas durante a execução dos serviços.</p> <p>Ao final da contratação, a CONTRATADA deverá entregar ao Município as matrículas individualizadas dos lotes regularizados, o mapa ou planta final da regularização, os memoriais correspondentes e todo o acervo técnico e administrativo produzido, em meio físico quando exigível e em meio digital, incluindo arquivos em PDF e todos os arquivos editáveis de origem, como desenhos, planilhas, bases georreferenciadas, arquivos de coordenadas e bancos de dados.</p>
16 - Obrigações da Contratante	<p>A CONTRATANTE deverá emitir a Ordem de Serviço, identificando as áreas e os lotes abrangidos pela Regularização Fundiária Urbana –</p>



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

	<p>REURB, bem como disponibilizar à CONTRATADA as informações, documentos, cadastros, mapas, matrículas, registros e demais elementos existentes e necessários ao desenvolvimento dos serviços.</p> <p>Deverá designar gestor e fiscal do contrato, responsáveis pelo acompanhamento da execução, verificação do cumprimento dos prazos, conferência das entregas e registro das ocorrências relacionadas à contratação, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021. O próprio ETP prevê a designação de gestor e fiscal e a disponibilização dos documentos e informações municipais necessários aos trabalhos.</p> <p>Compete à CONTRATANTE acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços, verificando a conformidade dos levantamentos, cadastros, plantas, memoriais, projetos, relatórios e demais documentos apresentados com as exigências do Termo de Referência, do contrato e da legislação aplicável.</p> <p>A CONTRATANTE deverá analisar as entregas realizadas pela empresa, podendo solicitar esclarecimentos, correções, complementações ou adequações sempre que forem identificadas inconsistências, omissões ou desconformidades relacionadas ao objeto contratado.</p> <p>Deverá notificar formalmente a CONTRATADA acerca de falhas, irregularidades ou pendências identificadas durante a execução, fixando prazo adequado para a correção, sem prejuízo das demais medidas administrativas cabíveis.</p> <p>Compete ao Município praticar os atos administrativos que lhe são legalmente atribuídos no procedimento de REURB, especialmente a análise e aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, a classificação da modalidade de REURB e a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, não podendo tais competências decisórias ser transferidas à CONTRATADA.</p>
--	--



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

	<p>A CONTRATANTE deverá prestar o apoio institucional necessário à execução dos serviços, inclusive mediante participação de seus representantes em reuniões, fornecimento de informações disponíveis e interlocução com beneficiários, órgãos públicos e demais entidades quando a providência depender da Administração Municipal.</p> <p>Deverá acompanhar a tramitação do processo administrativo e, quando necessário, apoiar a CONTRATADA nas providências que dependam exclusivamente da Administração, inclusive quanto à emissão de documentos, certidões, autorizações ou manifestações indispensáveis à continuidade do procedimento.</p> <p>A CONTRATANTE deverá acompanhar o procedimento registral perante o Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com a CONTRATADA, adotando as providências de sua competência e encaminhando tempestivamente os documentos ou manifestações solicitados quando não forem de responsabilidade da empresa contratada.</p> <p>Caberá à CONTRATANTE verificar a manutenção, durante a vigência contratual, das condições de habilitação e qualificação exigidas no procedimento licitatório, bem como exigir o cumprimento das obrigações contratuais assumidas pela empresa.</p> <p>A CONTRATANTE deverá realizar o recebimento provisório e definitivo dos serviços após a conferência da documentação apresentada, podendo rejeitar, no todo ou em parte, entregas que não atendam às especificações, requisitos técnicos ou condições estabelecidas no Termo de Referência e no contrato.</p> <p>A medição somente deverá ser realizada após a conclusão integral do objeto e a entrega das matrículas individualizadas e do acervo técnico e administrativo correspondente, considerando que as etapas intermediárias</p>
--	---



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

	<p>possuem finalidade de acompanhamento e fiscalização e não geram direito a pagamento parcial.</p> <p>Após o recebimento definitivo e o atendimento integral das condições contratuais, a CONTRATANTE deverá atestar a Nota Fiscal/Fatura e efetuar o pagamento no prazo estabelecido no Edital e no contrato.</p> <p>A CONTRATANTE deverá ainda aplicar, quando cabíveis, as penalidades previstas no instrumento convocatório, no contrato e na Lei Federal nº 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa.</p>		
17 - Da Amostra	Não se aplica.		
18 - Gestor e Fiscal do Contrato			
18.1 Gestor do Contrato			
Nome	Cargo	CPF	
Edivan Mattiello	Assessor de Administração	XXX.XXX.XXX-XX	
18.2 Fiscal do Contrato			
Nome	Cargo	CPF	Ato/Portaria
Vinicius Piaia Sabadin	Engenheiro Civil	XXX.XXX.XXX-XX	
Tiago de Paris	Técnico Em Agropecuária	XXX.XXX.XXX-XX	
19 - Penalidades	<p>O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas poderá caracterizar infração administrativa e sujeitar a CONTRATADA às sanções previstas nos arts. 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021, no edital e no contrato, observadas a natureza e a gravidade da conduta, os prejuízos causados, as circunstâncias do caso concreto e os critérios de dosimetria legalmente aplicáveis. A aplicação de sanção será precedida do procedimento cabível, com garantia do contraditório e da ampla defesa, sem prejuízo da obrigação de reparar danos e das demais responsabilidades civis, trabalhistas, fiscais, profissionais ou legais.</p>		
20 - Condições Gerais	<p>A execução dos serviços deverá observar integralmente este Termo de Referência, o edital, o instrumento contratual, a proposta da CONTRATADA, a Ordem de Serviço e a legislação vigente, especialmente a Lei Federal nº</p>		



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

14.133/2021, a Lei Federal nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018, a Lei Federal nº 13.709/2018 e as normas urbanísticas, ambientais, registrares e profissionais aplicáveis.

Os documentos e entregas previstos por fase constituem obrigações mínimas. Caso a legislação aplicável, o Município ou o Registro de Imóveis exijam documento complementar necessário à conclusão da REURB e relacionado ao escopo contratado, a CONTRATADA deverá elaborá-lo, ajustá-lo ou organizá-lo, quando tecnicamente cabível e de sua responsabilidade, sem custo adicional decorrente de erro, omissão ou insuficiência de sua documentação.

A fiscalização do Município não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA pela precisão dos levantamentos, consistência das peças, controle das versões, atendimento das exigências e conclusão das providências técnicas sob sua responsabilidade.

O objeto somente será considerado integralmente concluído após o efetivo registro da REURB, a abertura e entrega das matrículas individualizadas dos lotes regularizados e a entrega completa do acervo técnico em meio físico e digital, inclusive arquivos editáveis.



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

Santiago do Sul/SC, em 22 de outubro de 2026.

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

Edivan Mattiello

Assessora de Administração

Responsável Pela Elaboração do TR

DESPACHO: Determino ao Setor de Compras/Contabilidade, a realização das despesas nos moldes solicitados.

ALACIR
DURANTE:
05481588943

Assinado digitalmente por ALACIR DURANTE:
05481588943
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF, AL, OU=EM
BRANCO, OU=14030236000101, OU=presencial,
CN=ALACIR DURANTE-05481588943
Razão: Eu revisei este documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2026.10.22 08:47:48-0300
Foxit PDF Reader Versão: 11.2.1

Alacir Durante

Prefeito Municipal

Ordenador da Despesa