



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO NEGRO**

TERMO DE REFERÊNCIA

Secretaria Municipal de Administração

Necessidade da Administração: Contratação de empresa especializada com a finalidade de prestar serviços de assessoria e consultoria técnica à comissão de REURB para os procedimentos de Regularização Fundiária no Município de Cerro Negro/SC.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente termo tem por objeto a contratação de empresa especializada com a finalidade de prestar serviços de assessoria e consultoria técnica à comissão de REURB para os procedimentos de Regularização Fundiária no Município de Cerro Negro/SC.

Os bens/serviços objeto da contratação pretendida possuem as seguintes especificações: [...].

ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	UNIDA DE DE MEDID A	QUANTIDA DE	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	Contratação de empresa especializada com a finalidade de prestar serviços de assessoria e consultoria técnica à comissão de REURB para os procedimentos de Regularização Fundiária no Município de Cerro Negro/SC.	Mês	12	R\$3.242,00	R\$38.904,00

A futura contratada deverá iniciar seus serviços em até 2 (dois) dias úteis após o recebimento da Autorização de Fornecimento pelo setor requisitante até findar o contrato, onde prestará o assessoramento e consultoria técnica à Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

Os serviços incluem: a orientação e assessoramento desde o requerimento dos legitimados até a expedição da CRF e eventual cumprimento de nota de exigência (art. 28, I da Lei 13.465/2017 e seguintes), englobando todas as fases do processo, desde que dentro da vigência contratual.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Considerando, que a moradia é um direito social, nos termos do art. 6º da Constituição Federal, in verbis:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Considerando ainda, que é um direito que está intimamente relacionado com inúmeros outros e que cabe ao Estado promover políticas públicas para sua concretização.

Considerando, que diante da necessidade da realização e efetivação do REURB, é necessária a assistência especializada em diversas áreas técnicas e específicas, tais como: engenharia, arquitetura, topografia, direito e assistência social; e, tendo em vista, que o setor de habitação não dispõe de quadro pessoal adequado para atender a demanda que os procedimentos exigem.

Considerando, também, que a fim de dar a devida prestação aos administrados e munícipes é necessário a qualificação da comissão e a devida assistência técnica necessária, bem como diante da necessidade de o município responder aos prazos estabelecidos nos inquéritos civis já instaurados, justifica-se a presente contratação, a qual tem a finalidade de tornar viável e qualificado a realização do REURB no município, ao passo que a contratação da empresa em questão deixará os profissionais envolvidos devidamente preparados quanto as demandas que se apresentem no cotidiano e aptos a atuarem de maneira assertiva e efetiva, proporcionando celeridade, eficiência e efetividade aos munícipes que buscam a legalização de imóveis irregulares no município e que se enquadram na legislação pertinente à Regularização Fundiária Municipal.

A Lei nº 14.133/2021, que regula as Licitações e Contratos Administrativos, prevê em seu artigo 74, inciso III, a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação nos casos em que houver inviabilidade de competição. Dentre essas situações, destaca-se a contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, desde que prestados por profissionais ou empresas de notória especialização, conforme transcrição:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:[...]

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

[...]

c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;

[...]

§ 3º Para fins do disposto no inciso III do caput deste artigo, considera-se de notória especialização o profissional ou a empresa cujo conceito

no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiência, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica ou outros requisitos relacionados com suas atividades, permita inferir que o seu trabalho é essencial e reconhecidamente adequado à plena satisfação do objeto do contrato.

Dessa forma, sempre que a inviabilidade de competição estiver caracterizada, a Administração Pública poderá realizar a contratação direta, considerando a ausência de um requisito essencial ao processo licitatório: a competição.

No presente caso, verifica-se a impossibilidade de competição, uma vez que se trata de serviço técnico especializado, de natureza singular e prestado por profissional ou empresa de notória especialização. Esse enquadramento justifica a contratação direta para a prestação de assessoria e consultoria técnica à Comissão de REURB, para a execução dos procedimentos de Regularização Fundiária no Município de Cerro Negro.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A presente contratação tem por objetivo a prestação de serviços de assessoria e consultoria técnica especializada à Comissão de REURB e ao Setor de Habitação Social e Regularização Fundiária do Município de Cerro Negro/SC, visando à execução dos procedimentos necessários à Regularização Fundiária. Considerando a complexidade e a especificidade das atividades envolvidas, torna-se indispensável a atuação de empresa ou profissional com notória especialização na área.

Nos termos do artigo 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, a inexigibilidade de licitação se aplica quando houver inviabilidade de competição, especialmente para a contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, tais como assessorias e consultorias técnicas. Além disso, conforme o § 3º do mesmo artigo, entende-se por notória especialização aquela empresa ou profissional cujo reconhecimento no campo de atuação, fundamentado em experiência, desempenho anterior, publicações, qualificação da equipe técnica, entre outros fatores, demonstre a essencialidade e a adequação do serviço para o atendimento pleno do objeto contratual.

Diante disso, a solução proposta consiste na contratação direta de empresa ou profissional especializado para a realização dos serviços necessários à Regularização Fundiária no Município, garantindo a efetividade dos trabalhos da Comissão de REURB e a segurança jurídica dos procedimentos administrativos e técnicos. A adoção desse modelo de contratação assegura eficiência, especialização e conformidade com a legislação vigente, proporcionando à Administração Pública a melhor solução para a execução dessa política pública essencial.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os bens/serviços têm natureza de bens/serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso III, alínea “c” da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.1. NOTÓRIA ESPECIALIZAÇÃO DO CONTRATADO

É importante destacar que a empresa DRDM Assessoria Especializada em REURB LTDA demonstra possuir profissional de notória especialização e vasta experiência na área, representado por seu sócio-proprietário Diógenes Menegaz, responsável pelo assessoramento e direcionamento das ações de sua equipe e dos assessorados.

Diógenes Menegaz possui Mestrado em Direito pela Universidade do Oeste de Santa Catarina (2023) e diversas especializações, incluindo: Direito Público (Universidade Anhanguera - Uniderp, 2015), Direito Tributário Municipal (Faculdade UNINA, 2021), Direito Público com Ênfase em Gestão Pública (Faculdade de Direito Prof. Damásio de Jesus, 2017), Direito Eleitoral (Faculdade de Direito Prof. Damásio de Jesus, 2018), Advocacia Pública Municipal (Faculdade UNINA, 2019) e Direito Administrativo Municipal (Faculdade UNINA, 2021). Atualmente, exerce o cargo de Procurador-Geral da Prefeitura Municipal de São José do Cerrito, tendo vasta experiência em Direito Público, conforme seu currículo disponível na plataforma CNPq (Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico).

Além disso, Diógenes Menegaz é amplamente reconhecido como referência estadual em Regularização Fundiária Urbana (REURB), com publicações de alcance nacional e dissertação de mestrado intitulada "Políticas Públicas de Regularização Fundiária Urbana e a Efetividade do Direito Fundamental Social à Moradia", apresentada em Congresso Internacional no ano de 2021. Sua expertise também é evidenciada pela atuação como instrutor em cursos de capacitação para servidores públicos de todo o Estado, ministrados por instituições renomadas na área de treinamento e aperfeiçoamento profissional, conforme documentos anexos.

No contexto desta contratação, a singularidade do serviço decorre não apenas das características técnicas da atividade, mas também da experiência e do diferencial profissional do responsável pela execução. O acompanhamento será realizado de forma presencial e personalizada, garantindo um atendimento alinhado às necessidades específicas da Contratante.

Por fim, a presente contratação tem como finalidade assegurar a execução eficiente e particularizada do serviço, garantindo o alcance dos objetivos propostos e atendendo plenamente ao interesse público.

4.2. INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO

Inicialmente, destaca-se que a empresa DRDM Assessoria Especializada em REURB LTDA possui notória especialização e ampla experiência na execução do objeto contratual. A empresa atua prestando assessoria técnica especializada a diversos municípios e ministrando cursos por meio de seu sócio-proprietário, Diógenes Menegaz, em parceria com instituições reconhecidas no Estado pela capacitação de servidores públicos.

Com expertise na assessoria a órgãos públicos municipais, a empresa desempenha um papel fundamental na coordenação e execução dos processos de Regularização Fundiária Urbana (REURB), garantindo a observância dos princípios norteadores da administração pública, especialmente no que se refere à segurança jurídica dos procedimentos.

A atuação da empresa abrange todas as etapas previstas no artigo 28 da Lei Federal nº 13.465/2017, incluindo tanto os processos iniciados pelo Município quanto aqueles protocolados por terceiros, que exigem análise e processamento municipal até a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Além da execução técnica da REURB, a empresa também oferece treinamento e capacitação para os servidores municipais, com carga horária de 4 horas, em data e horário a serem definidos junto ao Executivo Municipal. Essa capacitação visa qualificar os servidores para a condução dos atos necessários ao andamento dos processos de Regularização Fundiária.

A DRDM Assessoria Especializada em REURB se destaca no Estado de Santa Catarina, especialmente nas regiões da AMPLASC e da AMMOC, com diversos processos de REURB já concluídos e atestados de capacidade técnica que comprovam sua expertise. Além disso, a empresa presta serviços para instituições renomadas, como a EGEM – Escola de Gestão Pública Municipal e o IGAM – Instituto Gamma de Assessoria a Órgãos Públicos, cujos atestados de capacidade técnica estão anexados.

Dessa forma, a contratação da DRDM Assessoria Especializada em REURB LTDA mostra-se adequada e plenamente justificável, uma vez que tanto a empresa quanto seu responsável técnico possuem ampla experiência e especialização na execução de processos de REURB, garantindo a efetividade e segurança jurídica desses procedimentos. Considerando a complexidade e a interdisciplinaridade envolvidas na Regularização Fundiária, resta evidenciada a inviabilidade de competição, reforçando a singularidade do serviço a ser prestado.

Para fornecimento/prestação dos serviços pretendidos os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar documentos a título habilitação, nos termos do art. 62 da Lei Federal nº 14.133/2021.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

- a) A CONTRATADA deverá iniciar os serviços em até 2 (dois) dias úteis após o recebimento de autorização da prestação do serviço pelo setor requisitante até o final do contrato, onde prestará o assessoramento e consultoria técnica à Comissão Municipal de Regularização Fundiária;
- b) Os serviços incluem: a orientação e assessoramento desde o requerimento dos legitimados até a expedição da CRF e eventual cumprimento de nota de exigência (art. 28, I da Lei 13.465/2017 e seguintes), englobando todas as fases do processo, desde que dentro da vigência contratual.

5.1. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 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;
- 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;
- c) Orientar o requerimento dos legitimados (28, I) e instruir a montagem dos processos com todos os documentos necessários;
- d) Emitir minuta ata de classificação de modalidade em Reurb-S ou Reurb-E;
- 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;
- f) Orientar a comissão e elaborar as minutas necessárias para a 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;
- 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);
- h) Saneado o processo, opinar pela aprovação do Projeto e elaborar minuta de Decreto;
- i) Emitir a Certidão de Regularização Fundiária e submeter à análise da comissão de Reurb e do Executivo Municipal;
- j) Encaminhar em conjunto com a Comissão Municipal de Reurb o projeto aprovado com a CRF ao Registro de Imóveis;

- k) Auxiliar no cumprimento de eventuais notas de exigências;
- 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.
- m) Indeferir motivadamente o pedido de Reurb quando for o caso;
- n) Instruir a comissão de reurb e também os beneficiários para averbação das construções nas matrículas geradas.
- o) Demais atos necessários para o cumprimento das fases dispostas no artigo 28 da Lei Federal nº 13.465/2017.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal 1126/2023, que “Regulamenta as funções do agente de contratação, da equipe de apoio e da comissão de contratação, suas atribuições e funcionamento, a fiscalização e a gestão dos contratos, e a atuação da assessoria jurídica e do controle interno no âmbito do Município de Cerro Negro, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

O gestor do contrato será a Servidora Dariani Arruda Rossi, e o fiscal do contrato será o servidor Dielson Josemir Rodrigues.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

O pagamento deverá ser realizado mensalmente no valor contratado, durante o período do contrato, pelo Departamento de Contabilidade e Finanças da Prefeitura de Cerro Negro com a apresentação de Nota Fiscal pela empresa contratado, no prazo de até 30 dias corridos.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

Conforme disposto no item 4, o futuro contratado será selecionado mediante INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor mensal de R\$3.242,00, totalizando o valor de R\$ 38.904,00.

Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal n.º 1126/2023 que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Cerro Negro, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”, nos termos do art. 23, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Município de Alto Bela Vista – Contrato Administrativo 011/2026 – R\$ 38.904,00

Município de Caxambu do Sul– 2º TA ao Contrato 029/2024 – R\$ 37.359,96

Município de Treze Tilhas – 2º TA ao Contrato 01/2024 – R\$ 37.359,96

Município de Jaborá – 2º TA ao Contrato 08/2024 – R\$ 34.104,00

Município de Ipumirim – 2º TA ao Contrato 01/2024 – R\$ 35.625,00

Município de Ibicaré – 4º TA ao Contrato 079/2023 – R\$ 37.241,37

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá da dotação orçamentária

Despesa 16

Cerro Negro, 12 de maio de 2026.

Dieckson Felipe Camargo
Secretário de Administração