

TERMO DE REFERÊNCIA N. 01/2025

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem como finalidade a contratação de empresa para a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (PRF) no município de Itajaí/SC. A empresa contratada será responsável pela realização de um conjunto de atividades técnicas e operacionais necessárias à regularização fundiária da área abrangida, assegurando a adequação jurídica, urbanística e ambiental do território.

Para tanto, os serviços a serem executados incluem:

- Levantamento cadastral das ocupações existentes, incluindo identificação dos ocupantes e caracterização socioeconômica.
- Identificação das matrículas atingidas, com análise documental e dominial dos imóveis envolvidos.
- Levantamento topográfico de áreas públicas, quadras e lotes, garantindo a correta delimitação territorial.
- Diagnóstico técnico das desconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais, com proposição de medidas corretivas para viabilizar a regularização.

A contratação visa garantir a efetividade da política pública de regularização fundiária, em conformidade com as demandas judiciais e assegurando a segurança jurídica e a promoção do direito à moradia digna para os ocupantes da área em questão.

1.1. Especificações e quantidades

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QTE	V.UNIT	V. TOTAL
01	Elaboração de Projeto de Regularização Fundiária - PRF (planta do núcleo, identificação das matrículas atingidas, levantamento topográfico das áreas públicas, quadras e lotes) e Estudo técnico preliminar das desconformidades e das situações jurídicas, urbanísticas e ambiental de 02 (dois) núcleos urbanos informais (Nossa Senhora das Graças e	unid.	309	R\$ 2.216,00	R\$ 684.744,00



	Pedro Paulo Rebelo, perfazendo um total aproximado de 309 imóveis no Município de Itajaí/SC, em conformidade com a lei federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9310/2018 e legislação municipal vigente				
1.2. Da natureza do objeto					
<p>O objeto desta contratação não se enquadra como sendo bem de luxo, respeitando a vedação do art. 20 da Lei Federal nº 14.133/2021 e regulamento do Decreto Municipal Nº 12.840/2023. O objeto desta contratação possui natureza caracterizada como comum, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.</p>					
2.JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO					
<p>A contratação tem por finalidade as demandas judiciais Ação Civil Pública nº 0009652-35.2019.8.24.0033 (Núcleo Pedro Paulo Rebello) e Cumprimento de Sentença 5027629-76.2024.8.24.0033 (Núcleo Nossa Senhora das Graças) garantindo a efetividade da política pública de regularização fundiária no município.</p>					
3.DOS PARÂMETROS DA LICITAÇÃO					
<p>A contratação será realizada por meio de licitação, na modalidade Pregão, na sua forma eletrônica, com critério de julgamento por menor preço por item nos termos dos artigos 6º, inciso XLI, e 34, todos da Lei Federal nº 14.133/2021.</p>					
4. DOS CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DA PROPOSTA					
<p>4.1. Serão exigidos documentos adicionais juntamente com a proposta de preços para análise da equipe técnica na fase de julgamento da proposta final de preços:</p> <p>() Não (X) Sim</p> <p>Se sim, quais?</p>					



Para a aceitação da proposta, a empresa interessada deverá apresentar, juntamente com a proposta de preços, a documentação comprobatória necessária para análise da equipe técnica. A verificação desses documentos garantirá a habilitação jurídica, fiscal e técnica da contratada, assegurando a capacidade para a execução dos serviços.

4.2. Será exigida amostra do(s) produto(s) /demonstração do(s) serviço(s):

(X) Não

() Sim

Se sim:

Prazo para apresentação: _____

Quantidade de amostras: _____

Unidade técnica responsável pela análise das amostras:

Local de entrega das amostras:

--

Condições e critérios de avaliação e julgamento da amostra e/ou da demonstração dos serviços:

Item	Código	Critério de avaliação das amostras/protótipos

4.3. Será exigida prova de conceito?

(X) Não

() Sim

Se sim:

Prazo para apresentação / demonstração: _____



Endereço de entrega/demonstração:

--

Critérios de avaliação:

Item	Código	Critério de avaliação da prova de conceito

4.4. Será exigida carta de solidariedade?

(X) Não

() Sim

Se sim, justificativa:

--

4.5. Será exigida garantia de proposta?

(X) Não

() Sim

Se sim, justificativa:

--

5. DOS CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

Experiências Técnica

A empresa interessada deverá apresentar documentação que comprove experiência prévia na execução de projetos de regularização fundiária, mediante atestados de capacidade técnica fornecidos por entes públicos ou privados, demonstrando a realização de serviços similares.

Composições da Equipe Técnica

A empresa deverá contar com uma equipe multidisciplinar, devidamente qualificada e habilitada nos respectivos conselhos de classe, composta pelos seguintes profissionais:

- **Arquiteto e Urbanista** – Responsável pela análise e desenvolvimento dos aspectos urbanísticos do projeto, garantindo a adequação às normas de planejamento urbano.
- **Engenheiro Civil** – Responsável pela avaliação da infraestrutura existente, dimensionamento de melhorias e elaboração de laudos técnicos.
- **Engenheiro Agrimensor/Cartógrafo** – Responsável pelo levantamento topográfico, georreferenciamento das áreas e elaboração de plantas e mapas técnicos.
- **Assistente Social ou Sociólogo** – Responsável pela caracterização socioeconômica dos ocupantes e mediação social no processo de regularização.
- **Advogado Especialista em Direito Urbanístico** – Responsável pela análise jurídica, adequação documental e suporte na tramitação legal da regularização fundiária.

A comprovação da habilitação dos profissionais deverá ser feita mediante apresentação dos respectivos registros nos conselhos de classe (CAU, CREA, CRESS, OAB, entre outros), além de currículos e documentos que atestem a experiência na área de atuação.

O não atendimento a qualquer um dos critérios de habilitação poderá resultar na inabilitação da empresa no processo de seleção.

6. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. Prazo de entrega/execução

O serviço deverá ser executado no prazo de 180 dias a partir da assinatura do contrato.



6.2. Local, horário e endereço de entrega

--

6.3. Bens perecíveis

(X) Não

() Sim

Se sim, o prazo de validade na data da entrega não poderá ser inferior a (...) (dias, meses ou anos), ou a (metade, um terço, dois terços, etc.) do prazo total recomendado pelo fabricante.

6.4. Garantia de execução do contrato

Será exigida garantia de execução do contrato, nos moldes do Arts 96 a 102 da Lei nº 14.133/21, em valor correspondente a % do valor total do contrato?

(X) Não

() Sim

Se sim, justificativa:

--

6.5. Garantia do produto/serviço, manutenção e assistência técnica

(X) Garantia e/ou assistência técnica

Especificar condições:

A empresa deverá oferecer garantia técnica dos serviços prestados por um período de 12 meses
--

7. OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES

7.1 Da contratada

Obriga-se a empresa vencedora:

A empresa contratada assume as seguintes responsabilidades:

- **Realizar os levantamentos técnicos** conforme especificações previstas no contrato, garantindo precisão e fidedignidade dos dados coletados.
 - **Disponibilizar os documentos e relatórios técnicos** em meio digital, nos formatos **PDF, DWG e DOC**, assegurando a acessibilidade e integridade das informações.
 - **Atender às exigências normativas e regulatórias** vigentes, observando as diretrizes municipais, estaduais e federais aplicáveis ao processo de regularização fundiária.
- a) **Responder integralmente pelos encargos trabalhistas e fiscais** relacionados à execução dos serviços, eximindo a contratante de qualquer responsabilidade sobre obrigações dessa natureza em consonância com a proposta apresentada e com a qualidade e especificações determinadas pela legislação em vigor;
- b) Responsabilizar-se pela boa execução e eficiência no fornecimento do objeto;
- c) Não subcontratar, ceder ou transferir, total ou parcialmente, o objeto contratado;
- d) Manter, durante a vigência da contratação, todas as condições de habilitação e qualificações exigidas;
- e) Responsabilizar-se por quaisquer danos ou prejuízos físicos ou materiais causados à Administração ou a terceiros, pelos seus prepostos, advindos de imperícia, negligência, imprudência ou desrespeito às normas de segurança, quando da execução do fornecimento;
- f) Responsabilizar-se por todas e quaisquer despesas, inclusive, despesa de natureza previdenciária, fiscal, trabalhista ou civil, bem como emolumentos, ônus ou encargos de qualquer espécie e origem, pertinentes à execução do objeto contratado;
- g) Manter endereço eletrônico (e-mail) válido para fins de comunicação com a contratante por todo o período de contratação; comunicando, imediatamente, o Contratante em caso de alteração;

7.1 Da contratante

Obriga-se a Administração/Contratante:



- **Fiscalizar e controlar a qualidade dos serviços executados**, garantindo a conformidade com os requisitos estabelecidos neste Termo de Referência.
- **Prestar informações e esclarecimentos necessários à contratada**, assegurando a adequada condução dos trabalhos e a eficiência na elaboração do projeto.
- **Garantir acesso da contratada às áreas objeto do estudo**, mediante autorização formal e, quando necessário, articulação com órgãos públicos ou particulares envolvidos.
- **Validar e aprovar os produtos entregues pela contratada**, conferindo sua adequação técnica e documental antes da conclusão do contrato.

8. DO CONTRATO

8.1. INSTRUMENTO CONTRATUAL

- ☒ por assinatura de contrato
☐ Autorização de Fornecimento + Contrato de garantia e assistência técnica
☐ Autorização de Fornecimento
☐ Outro. _____

8.2. VIGÊNCIA

☒ O prazo de vigência da contratação é de 12 meses, contados da data da autorização dos serviços.

☐ O prazo de vigência da contratação é de (máximo de 5 anos) contados do(a), prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

☐ O fornecimento de bens é enquadrado como continuado tendo em vista que [...], sendo a vigência plurianual mais vantajosa considerando [...] OU o Estudo Técnico Preliminar.

8.3. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

Gestor:



Nome: Dante Miranda Gervasi

Cargo: Diretor Executivo de Regularização Fundiária Urbana e Contenção de Ocupações Irregulares

Matrícula: 2687401

E-mail: dante.gervasi@itajai.sc.gov.br

Fiscal:

Nome: Fabricio Favoretto Soares

Cargo: Diretor de Regularização Fundiária Urbana

Matrícula: 1489505

E-mail: fabricio.favoretto@itajai.sc.gov.br

9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Recebimento do Objeto

9.1. Os serviços de regularização fundiária serão recebidos provisoriamente, de forma sumária, no ato de sua entrega, mediante apresentação da nota fiscal correspondente, pelo responsável fiscal designado para o acompanhamento e fiscalização do contrato. Esse recebimento tem caráter preliminar e visa à verificação posterior da conformidade dos serviços com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta aprovada.

9.2. Os serviços que apresentarem desconformidades com as exigências técnicas previamente estabelecidas poderão ser total ou parcialmente rejeitados, inclusive antes do recebimento provisório. Nesses casos, a contratada deverá proceder com as correções ou substituições necessárias no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal, arcando integralmente com os custos, sem prejuízo da aplicação de penalidades contratuais.

9.3. O recebimento definitivo dos serviços ocorrerá em até 30 (trinta) dias úteis após o recebimento da nota fiscal pela Administração, condicionando-se à verificação da conformidade dos trabalhos executados, em qualidade e quantidade, e à emissão de termo de aceite detalhado pela equipe técnica responsável.

Forma de Pagamento



9.4. O pagamento será efetuado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da emissão da nota fiscal devidamente aprovada e acompanhada do aceite da autoridade competente, responsável pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, Sr. João Paulo Kowalsky. O crédito será realizado via ordem bancária, na conta corrente, agência e banco informados pela contratada em sua proposta comercial.

10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas correrão a conta da dotação:

Órgão/UnidadeOrçamentária	Subação	Natureza	Fonte
Secretaria Municipal Desenvolvimento Urbano e Habitação			

11. DO VALOR ESTIMADO

O valo máximo estimado será **R\$ 684.744,00 (seiscentos e oitenta e quatro mil e setecentos e quarenta e quatro reais).**

Itajaí/SC, 27 de março de 2025

João Paulo Kowalsky
Secretário Municipal de Desenvolvimento
Urbano e Habitação

Dante de Miranda Gervasi
Diretor de Regularização Fundiária Urbana e
Contenção de Ocupações Irregulares

Fabricio Favoretto Soares
Diretor de Regularização Fundiária Urbana

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Diretoria de Planejamento Habitacional
Rua Alberto Werner, 97
3º Andar, Vila Operária
Itajaí (SC)
www.itajai.sc.gov.br



MUNICÍPIO DE
ITAJAÍ