



Abdon Batista – SC, em 15 de janeiro de 2023.

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA PARA CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE ASSESSORIA TÉCNICA PARA COMISSÃO DE REURB

1. Introdução

A presente formalização de demanda tem por objetivo solicitar a contratação de uma empresa de assessoria técnica especializada para a realização de ações relacionadas ao processo de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), conforme disposto na Lei Federal nº LEI Nº 13.465 DE 11 DE JULHO DE 2017, que instituiu o novo Marco Legal do REURB.

2. Justificativa

A necessidade de contratação da assessoria técnica especializada para a Comissão de Reurb é fundamentada na obrigatoriedade de o município realizar o processamento dos pedidos, além da complexidade e da importância do processo de regularização fundiária para o desenvolvimento sustentável de Abdon Batista. A expertise dessa empresa será crucial para assegurar a eficiência, legalidade e transparência em todas as fases do procedimento, contribuindo para a garantia dos direitos dos ocupantes e a regularização das áreas em questão.

Conforme narrado no estudo técnico preliminar, A Lei de Reurb confere aos municípios o poder/dever de realizar o procedimento de regularização, seja REURB-S OU REURB-E, conforme dispõe a legislação:

Art. 30. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e

III - emitir a CRF.

Ainda, a Lei de Reurb cita diversos atos que são de competência do Município:





Art. 31. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 32. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

Art. 33. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

Logo, a contratação se justifica pela necessidade de o município executar o processamento dos pedidos de REURB e pelo fato de que já encontram-se três núcleos protocolados e um quarto em fase de protocolo, cujos beneficiários estão cobrando o andamento por parte do poder público municipal.

Além disso, é necessária a capacitação dos servidores públicos do município tanto para os atuais processos como também para processos futuros que podem vir a ser protocolados no município.

3. Objetivos da Contratação

O **objeto** do presente contrato consiste na contratação de empresa especializada na prestação de serviços de assessoria e consultoria técnica a Comissão de REURB para os procedimentos de Regularização Fundiária no Município, bem como com a capacitação dos servidores municipais.

DA FORMA DE EXECUÇÃO

Para a execução do objeto da presente contratação, a CONTRATADA deverá prestar no mínimo 4h (quatro horas) presenciais e outras 4h (quatro horas) de forma remota semanais de expediente junto a Secretaria de Política Urbana da Prefeitura Municipal. Para a efetiva prestação dos serviços, a CONTRATADA deverá:

I. Receber, analisar e emitir manifestação circunstanciada quanto aos Requerimentos relativos aos processos de regularização fundiária; II. Avaliar a documentação pertinente aos requerimentos dos processos de regularização fundiária; III. Realizar diligências; IV. Solicitar, ao Requerente por intermédio da Comissão de Regularização Fundiária Urbana do Município, complementação na documentação ou nas informações prestadas; V. Orientar a Comissão de Regularização Fundiária quanto à classificação de cada processo nas modalidades da REURB; VI. Sugerir emissão de Notificação ao Requerente; VII. Emitir Pareceres sempre que solicitado pela Comissão, seja pelo deferimento, indeferimento, diligências ou outras providências; VIII. Elaborar em conjunto com a Comissão de Regularização Fundiária, Relatório Final de cada processo da REURB contendo documentação pertinente, minuta da Certidão de Regularização Fundiária e outros documentos que se fizerem necessários; IX. Acompanhar o andamento dos processos de abertura de matrícula imobiliária junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, orientando a Comissão supracitada até a resolução de eventuais notas de exigência expedidas pelo cartório. X. Emitir Termo de Encerramento e demais providências que sejam





necessárias até a efetiva entrega da escritura individualizada para cada morador. XI. Capacitar os servidores 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.

4. Recursos Disponíveis

Os recursos financeiros para a contratação da empresa de assessoria técnica serão provenientes do Orçamento de 2024, conforme previsto no orçamento vigente: número da despesa 60, Recurso 1.709.000.000000, Desdobramento 3.3.90.39.05

5. Critérios de Seleção da Empresa

A seleção da empresa será realizada de acordo com o artigo 74 da Lei nº14.133/2021, o qual dispõe:

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;

f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;

§ 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.

Logo, a seleção da empresa dá-se por sua notória especialização conforme delineado no próximo tópico.

6. Habilitação e Qualificação Mínima Necessária

Apresentar os documentos :





- a) Regularidade com a Fazenda Federal;
- b) Regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do interessado;
- c) Regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do interessado;
- d) Regularidade com o FGTS;
- e) Regularidade com a Justiça do Trabalho;
- f) Certidão de falência e concordata, negativa ou positiva com efeitos de negativa;
- g) Certidão de ausência de penalidades impeditivas de licitar e contratar nas seguintes fontes mantidas pela Administração Pública: CEIS e CNEP;
- h) Declaração sobre:
 - i) Inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração Pública;
 - ii) Enquadramento na condição de microempresa e empresa de pequeno porte, observado o disposto no art. 4º da Lei nº 14.133/2021;
 - iii) Pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais da contratação, estando ciente pela necessidade de manutenção das condições da contratação durante toda a execução do contrato até seu pagamento;
 - iv) Cumprimento das exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, de que trata o art. 93 da Lei nº 8.213/91, se couber; e
 - v) Cumprimento do disposto no inciso VI do art. 68 da Lei nº 14.133/2021 – inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.
- i) Quanto à qualificação técnica: carteira de registro na OAB, Atestado de Capacidade Técnica referente aos serviços dos objeto

7. Razão da Escolha do Contratado

A Razão pela escolha da contratação da empresa se dá observando a experiência técnica comprovada e notória especialização conforme contratos anteriores com outras entidades públicas do estado e pela proposta financeira compatível com as demais contratos feitos com entes da Administração públicas conforme indicados nos contratos em anexo e por atender os requisitos estabelecidos na estabelecido na Lei 14.133/2021.

Conforme disposto acima, nos termos do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021 *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.*

A empresa DRDM ASSESSORIA ESPECIALIZADA EM REURB, obteve recentemente destaque a nível nacional com publicação do site G1.COM, da Rede Globo, conforme se pode inferir:





globo.com | g1 | ge | gshow | globoplay | o globo

MENU | g1

SANTA CATARINA

fique por dentro | Ciclone no RS | The Town | Feriados do ano | Mega-Sena | Kayky Brito

ESPECIAL PUBLICITÁRIO

REURB: entenda o que é a Regularização Fundiária Urbana

Assessorias especializadas em REURB podem ser uma ótima opção para garantir resultados mais rápidos



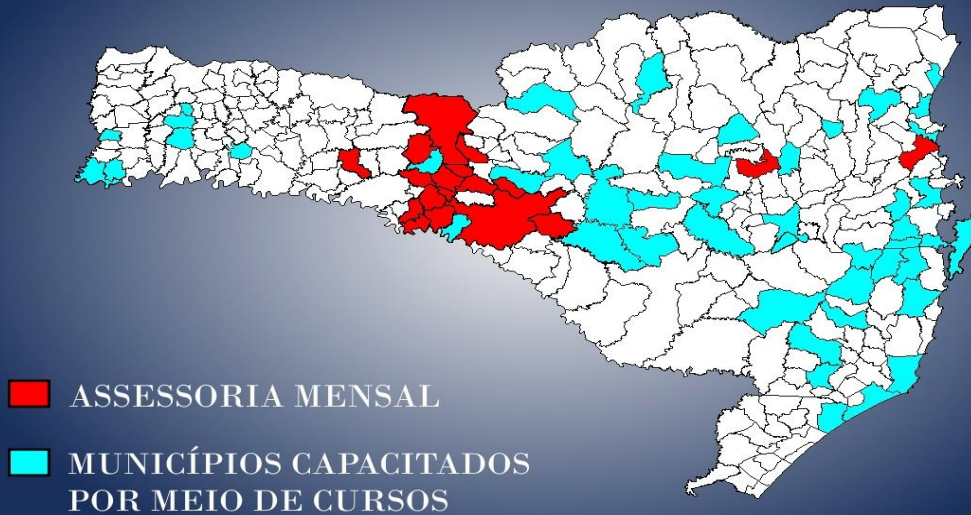
Matéria disponível em: <https://g1.globo.com/sc/santa-catarina/especial-publicitario/drdm-assessoria-especializada-em-reurb/noticia/2023/09/05/reurb-entenda-o-que-e-a-regularizacao-fundiaria-urbana.ghtml>

Conforme se pode verificar na própria matéria, a empresa possui grande atuação no Estado de Santa Catarina:





DRDM ASSESSORIA ESPECIALIZADA EM REURB



Fonte: <https://g1.globo.com/sc/santa-catarina/especial-publicitario/drdm-assessoria-especializada-em-reurb/noticia/2023/09/05/reurb-entenda-o-que-e-a-regularizacao-fundiaria-urbana.ghtml>

Somando-se a isso, corroborando a expertise da empresa, seguem anexos diversos contratos firmados com outros municípios do Estado com o mesmo objeto ora proposto, e, principalmente, diversos atestados de capacidade técnica onde é comprovada a expertise na assessoria técnica especializada e também nas capacitações.

Além disso, o sócio proprietário da empresa, Dr. Diógenes Menegaz, é Mestre em Direito e sua dissertação de Mestrado teve como título: “Políticas Públicas de Regularização Fundiária Urbana e a Efetividade Do Direito Fundamental Social à Moradia”.

Referido profissional é reconhecidamente referência em Reurb no Estado de Santa Catarina, sendo reconhecido como pesquisador sobre o tema, com trabalhos publicados a nível nacional e até internacional.

Prova disso é a **publicação de artigo a nível nacional** com o tema “A Lei Federal de Reurb nº 13.465/2017 e seus instrumentos de efetivação”, onde o profissional explica a Lei de Reurb de forma geral e analisa caso a caso os seus instrumentos de efetivação, especialmente a legitimação fundiária e a legitimação de posse. (disponível em: <https://jus.com.br/artigos/96340/a-lei-federal-de-reurb-n-13-465-2017-e-seus-instrumentos-de-efetivacao>)

Também, o sócio proprietário da empresa **participou do Congresso Internacional de Direito do Vetor Norte-MG**, evento parceiro do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI), onde, no simpósio temático “Direito e Administração Pública”, Diógenes Menegaz apresentou o trabalho de título: “O Direito fundamental à moradia





e a necessidade de políticas públicas de regularização fundiária urbana". (Disponível em: <http://site.conpedi.org.br/publicacoes/53ssx892/2xv5275w/375r6Y82pMNk8U8l.pdf>)

Ainda, o profissional é o único professor de Cursos sobre REURB do IGAM-SC e também já lecionou diversos cursos para a EGEM, dois dos maiores institutos de capacitação de servidores públicos do Estado de Santa Catarina, conforme atestados de capacidade técnica anexos.

Logo, tanto por parte da empresa como também de seu sócio proprietário, fica evidenciada a notória especialização, de acordo com o artigo 74, § 3º da Lei nº 14.133, eis que, decorrente de desempenho anterior (atestados de capacidade técnica de outros municípios), estudos (dissertação de mestrado), experiência (vários registros de Reurb anteriores), publicações (a nível nacional e internacional), equipe técnica (destacada na matéria do site G1), permite-se inferir que o trabalho é essencial e reconhecidamente adequado à plena satisfação do objeto do contrato.

8. Prazos

O cronograma de atividades será definido durante a execução do contrato, considerando as etapas da Reurb, a legislação vigente, e a dinâmica do processo de regularização fundiária.

7.1 Vigência do contrato 12 meses podendo ser prorrogado de acordo com a necessidade da administração.

9. Responsabilidades das Partes

Responsabilidades da CONTRATADA: Executar o objeto de acordo com o estipulado no contrato. Responder pela solidez, segurança e perfeição do objeto do contrato durante a execução dos serviços. Manter, durante a execução do contrato, todas as condições de habilitação previstas e em compatibilidade com as obrigações assumidas. Responsabilizar-se por eventuais danos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato. Armazenar todos os materiais e utensílios utilizados na execução do objeto, sendo de sua inteira responsabilidade a guarda, conservação e danos que porventura vierem a sofrer. Responsabilizar-se pelos custos inerentes a encargos tributários, sociais, fiscais, trabalhistas, previdenciários, securitários e de gerenciamento, resultantes da execução do contrato. Apresentar laudo técnico de profissional qualificado, quando solicitado, responsabilizando-se pelos serviços. Reparar, corrigir, renovar, reconstruir ou substituir, as suas expensas no total ou em parte, o objeto deste contrato ou parte dele, se for verificado vícios ou incorreções na execução dos serviços. Obedecer a todas as normas técnicas vigentes e que venham a vigorar na execução dos serviços e fornecer, a qualquer época, os esclarecimentos e as informações técnicas que venham a ser solicitadas pelo CONTRATANTE sobre o objeto do presente contrato. Permitir e facilitar a fiscalização, em qualquer dia e hora, devendo prestar os esclarecimentos solicitados. Exigir do CONTRATANTE a emissão da Ordem de Serviço Inicial.

Responsabilidades do CONTRATANTE: Tomar todas as providências necessárias à execução e fiscalização do presente contrato. Efetuar o pagamento à CONTRATADA, de acordo com o estipulado no instrumento contratual. Providenciar a publicação do extrato do presente





contrato até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura. Emitir a Ordem de Serviço Inicial, para o efetivo início dos serviços. Nomear fiscal e gestor do contrato.

10. Fiscalização

Fica nomeado o servidor público Sergio Marcio Zanchetti , secretário de Administração e Finanças , matrícula 193920, como Gestor de Contrato.

Fica nomeado a servidora pública Rafaelly Cristina Coelho Petri , Secretária de Políticas Urbanas, matrícula 194414, como Fiscal de Contrato.

11. Orçamento Estimado

O valor estimado para a contratação é de R\$ 34.104,00 (trinta e quatro mil e cento e quatro reais), pagos em doze parcelas mensais de R\$ 2.842,00 (dois mil oitocentos e quarenta e dois reais) pagos até o 10º dia do mês subsequente ao fornecimento do objeto, mediante emissão e apresentação da nota fiscal e apresentação da regularidade fiscal. O valor mencionado justifica-se pela apresentação de contratos firmados com outros órgão públicos de acordo com o previsto na Lei 14.133/2021, Art 23, Inciso II.

II - contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

12. Considerações Finais

Este documento formaliza a necessidade de contratação de empresa de assessoria técnica para Reurb, em conformidade com a Lei 14.133/2021. O processo de contratação seguirá todos os trâmites legais e administrativos, visando garantir a transparência e eficiência na execução do projeto.

RAFAELLY CRISTINA COELHO PETRI
SECRETÁRIA DE POLÍTICAS URBANAS
Matricula 194414

