

## **TERMO DE REFERÊNCIA – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

### **1. OBJETO**

O presente Termo de Referência, tem como finalidade, orientar a contratação de empresa especializada para realização de Serviços Técnicos em Regularização Fundiária (REURB), referente a núcleos urbanos informais consolidados, situados no perímetro urbano no município de Ijuí/RS, conforme previsto pela Lei Federal 13.465/2017, Decreto Federal 9.310/2018, Lei Municipal 7.001/2020 e Decreto Municipal 7.390/2020.

Com o objetivo de estabelecer a documentação e especificações técnicas necessárias para a elaboração dos produtos requeridos para contratação, bem como fornecer informações precisas e abrangentes para entender o processo de prestação de serviço, a Secretaria Municipal de Habitação do Município de Ijuí determina, por meio deste Termo de Referência, os parâmetros gerais para a contratação de empresa de especializada em regularização fundiária para os núcleos urbanos informais consolidados no Município de Ijuí/RS.

### **2. JUSTIFICATIVA**

O Município de Ijuí apresenta uma lacuna no que diz respeito à implementação de políticas habitacionais sólidas, que possam efetivamente promover a ascensão social da sua população. É essencial que tais políticas tenham a capacidade de proporcionar condições para que os cidadãos possam alcançar, por esforços próprios, suas necessidades básicas, incluindo a concretização da função social da propriedade, garantindo o direito a uma moradia digna e regularizada.

A Regularização Fundiária, baseada nos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, do direito à moradia e à propriedade, transcende o papel de beneficiar populações de baixa renda. Ela deve ser compreendida

como um valioso instrumento para dinamizar a economia municipal, pois ao formalizar loteamentos, diversos setores do mercado produtivo são estimulados a se desenvolver.

Visando oferecer maior dignidade a essa população, o Município de Ijuí buscará utilizar as ferramentas previstas na Lei 13.465/2017, Decreto 9.310/2018, Lei 7.001/2020 e Decreto 7.390/2020, para promover a Regularização Fundiária. Nesse processo, será primordial respeitar os princípios jurídicos, sociais, urbanísticos e ambientais presentes no ordenamento territorial urbano.

### **3. CONDIÇÕES GERAIS**

A quantidade de lotes a ser regularizada será determinada de acordo com o(s) núcleo(s) urbano(s) a ser(em) identificado(s) para regularização, levando em consideração a disponibilidade financeira disponível.

Deverão ser utilizados instrumentos jurídicos para regularização fundiária, refletindo no compromisso da constituição de direito real sobre o imóvel em favor dos beneficiários, em conformidade aos termos da legislação em vigência.

Para garantir o andamento adequado dos trabalhos, estão previstas reuniões periódicas, previamente agendadas, entre a CONTRATADA e a equipe de supervisão da Secretaria de Habitação. Essas reuniões têm o propósito de esclarecer dúvidas, estabelecer prioridades e tomar outras decisões necessárias para o desenvolvimento dos trabalhos.

Os mecanismos legais a serem empregados para a regularização fundiária devem demonstrar o compromisso de estabelecer um direito real sobre a propriedade em benefício dos beneficiários, conforme prescrito pela legislação aplicável.

À fiscalização é conferido o direito e a autoridade para solucionar qualquer situação individual, ambígua ou não especificada no contrato.

A CONTRATADA é responsável por elaborar os produtos, sejam eles parciais ou definitivos, conforme especificado no TERMO DE REFERÊNCIA. Esses produtos devem ser enviados mensalmente à Secretaria Municipal de Habitação para análise e atesto da Fiscalização.

Todos os produtos relativos à elaboração de plantas e projetos, previstos neste TERMO DE REFERÊNCIA, devem ser entregues à Secretaria Municipal de Habitação para análise e atesto da Fiscalização. É imprescindível que esses documentos estejam devidamente assinados e acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU, por profissionais devidamente capacitados.

#### **4. EXECUÇÃO DAS ATIVIDADES**

As atividades relacionadas à regularização fundiária devem ser conduzidas de acordo com os procedimentos, competências e responsabilidades estabelecidos na legislação vigente, que inclui a Lei Federal 13.465/2017, o Decreto Federal 9.310/2018, a Lei Municipal 7.001/2020, o Decreto Municipal 7.390/2020 e outros decretos regulamentadores aplicáveis.

A CONTRATADA deverá realizar reuniões, cadastramentos físicos e socioeconômicos dos futuros beneficiários e dos respectivos imóveis, bem como proceder ao georreferenciamento dos mesmos. Além disso, será incumbida da elaboração de plantas, projetos de regularização fundiária, memoriais descritivos e outros documentos necessários para a conclusão e aprovação do Projeto de Regularização Fundiária pelo Executivo Municipal.

Após a aprovação do projeto, os documentos juntamente com a Certidão de Regularização Fundiária, deverão ser encaminhadas ao Registro de Imóveis para que sejam abertas as matrículas dos imóveis regularizados.

Cada núcleo urbano, receberá Ordem de Serviço para execução dos serviços, a serem definidos pela Secretaria de Habitação, devendo observar o prazo de execução.

#### **4.1. Desenvolvimento dos Serviços**

O desenvolvimento de todas as etapas, compete a responsabilidade da CONTRATADA, desde a consulta preliminar à aprovação final.

A CONTRATADA deverá dispor para o desenvolvimento dos serviços, de equipe técnica especializada, composta por profissional habilitados, devidamente registrado pelo CREA/CAU.

A CONTRATADA, quando solicitado pela CONTRATANTE deverá entregar uma via original, assinada e quitada da(s) RRT(s) e/ou ART(s), relativa aos serviços contratados.

É de responsabilidade da CONTRATADA, efetuar todos os pagamentos de impostos, taxas e demais obrigações fiscais incidentes ou que venham a incidir sobre o objeto contratado, até a finalização e/ou recebimento definitivo dos serviços.

A CONTRATADA deverá dispor ou providenciar, equipamentos, materiais, insumos, mão de obra, meio de transporte, segurança e demais itens necessários ao desenvolvimento dos serviços.

Qualquer dúvida, independentemente de sua natureza, deverá ser previamente esclarecida com a CONTRATANTE, antes que a execução dos serviços tenha início.

Os documentos técnicos produzidos em cada etapa, deverão ser submetidos à avaliação do CONTRATANTE, nos casos dos documentos técnicos rejeitados parcialmente ou totalmente, deverão ser alterados pela CONTRATADA e submetidos a nova avaliação, sem custos para o CONTRATANTE.

Os produtos a serem elaborados pela CONTRATADA, conforme estabelecido, a seguir:

**Produto 01: Mobilização Social** – Reuniões, cadastramento físicos e socioeconômicos dos beneficiários e imóveis envolvidos no processo de regularização fundiária;

**Produto 02: Notificações e Anuências – Anuência dos  
lindeiros/confrontantes dos imóveis e matrículas objetos da regularização;**

**Produto 03: Projeto de Regularização Fundiária –** Elaboração de estudos técnicos, laudos, relatórios, plantas e projetos relacionados à regularização fundiária; Georreferenciamento dos imóveis; Elaboração de memoriais descritivos, detalhando as características dos imóveis e seus respectivos proprietários.

Outros documentos necessários para concluir o processo de regularização fundiária, também deverão ser produzidos pela CONTRATADA, conforme especificações e orientações contidas na legislação e regulamentos pertinentes.

#### **4.2. Produto 01 - Atividades de mobilização social**

Deverá ser realizado reunião com as organizações e lideranças locais representativas para apresentação da REURB proposta, posteriormente, deverá ser realizado uma reunião com todos os beneficiários do núcleo urbano para explanação do serviço que irá ocorrer no referido núcleo urbano.

Durante a reunião aos beneficiários deverá ser explanado o cronograma das atividades que serão desenvolvidas, delimitando as etapas que deverão ser cumpridas.

A CONTRATADA deverá realizar o cadastro socioeconômico dos beneficiários, ainda no referido cadastro, deverá conter informações pertinentes sobre o imóvel.

É importante ressaltar que é necessário aderir às diretrizes da Lei de Regularização Fundiária (Lei da REURB), que enfatiza a priorização da titulação em nome das mulheres.

Será fornecido modelo do cadastro socioeconômico para realização do preenchimento junto aos beneficiários.

Junto ao cadastro socioeconômico, deverá ser anexado os seguintes documentos:

- **Do beneficiário:**

- Cópia do RG e CPF;
- Certidão de Nascimento ou Casamento;<sup>1</sup>
- Comprovante de Rendimentos;<sup>2</sup>
- Procuração entre o beneficiário e a empresa representante;

- **Do cônjuge (caso houver):**

- Cópia do RG e CPF;
- Certidão de Nascimento ou Casamento;
- Comprovante de Rendimentos;

- **Do Imóvel:**

- Comprovante de residência;
- Documento de comprovação da posse do imóvel;<sup>3</sup>

Salienta-se que o comprovante de rendimentos se refere ao grupo familiar, portanto, para todos os residentes do imóvel com vínculo empregatício, seja ele formal ou informal, deverá ser apresentando o comprovante de rendimentos.

Para a sintetização dos dados obtidos através do cadastro socioeconômico e demais documentos dos beneficiários, deverá ser realizado reuniões periódicas com o núcleo urbano a ser regularizado, para explanação do andamento do processo de regularização e ajustamento das próximas etapas.

### **4.3. Produto 02 – Notificações e Anuências**

#### **4.3.1. Notificação do Titular de Domínio**

---

<sup>1</sup> Caso o beneficiário possua convivente/companheiro, deverá ser realizado Declaração de União Estável entre os mesmos. E em caso de viuvez, apresentar Certidão de Óbito.

<sup>2</sup> A comprovação de rendimentos também poderá ser feita através de Declaração de Renda, Declaração do Imposto de Renda e ficha fornecida pelo CADÚNICO.

<sup>3</sup> A comprovação de posse do imóvel quando cedido pelo Município, poderá ser feita através de Termo Real de Direto de Concessão e Uso. Além disso, para imóveis onde houve o extravio de documentos, a comprovação de posse poderá ser feita através de histórico de água, luz e IPTU, ou ainda por recibos de comprovação de pagamento ao posseiro anterior.

Deverá ser realizado a busca cartorial e *in loco* (caso necessário), para identificação da poligonal do imóvel, e identificação do titular de domínio e seu respectivo endereço conforme consta na matrícula do Registro de Imóveis da gleba atingida pelo núcleo urbano, objeto da regularização fundiária.

Deverá ser realizado a notificação do titular de domínio da gleba objeto da regularização fundiária, informando sobre o processo de REURB e instauração, com estabelecimento do prazo de 30 (trinta) dias para manifestações e/ou impugnações.

#### **4.3.2. Notificação dos Confrontantes da Matrícula**

Deverá ser realizada a busca cartorial e *in loco* (caso necessário), para identificar os confrontantes da matrícula atingida pelo núcleo urbano, objeto da regularização fundiária.

Deverá ser realizado a notificação dos confrontantes da matrícula e/ou gleba que compreende o núcleo urbano, objeto da regularização, informando sobre o processo de REURB e instauração, com estabelecimento do prazo de 30 (trinta) dias para manifestações e/ou impugnações.

#### **4.3.3. Notificação dos Confrontantes/Lindeiros**

Para os imóveis que não farão parte da regularização fundiária, e que são confrontantes/lindeiros dos imóveis integrantes do processo de regularização, deverá ser realizado a notificação dos confrontantes/lindeiros, informando sobre o processo de REURB e instauração, com o estabelecimento do prazo de 30 (trinta) dias para manifestação e/ou impugnação.

No caso de impugnações por parte do titular de domínio, confrontantes da matrícula, confrontantes/lindeiros dos imóveis beneficiários da REURB ou terceiros interessados, o município irá instaurar um processo administrativo para prevenção e resolução de conflitos.

Posteriormente a notificação/publicação de edital do titular de domínio sem manifestação e impugnação, será feita a instauração do processo

administrativo da Regularização Fundiária Urbana, conforme modalidade correspondente ao núcleo urbano.

#### **4.4. Produto 03 – Projeto de Regularização Fundiária**

##### **4.4.1. Levantamento planialtimétrico e cadastral**

Deverá ser realizado o levantamento georreferenciado, por profissional devidamente habilitado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), demonstrando as construções, sistema viário, áreas públicas, acidentes geográficos e demais elementos que caracterizam o núcleo a ser regularizado.

Deverá ser realizado a planta do perímetro do núcleo urbano com a demonstração das matrículas ou transcrições atingidas.

##### **4.4.2. Estudo preliminar das desconformidades urbanísticas e da situação jurídica e ambiental**

Deverá ser realizada vistoria técnica no núcleo urbano, para identificação da gleba objeto da REURB, e identificação de possíveis desconformidades.

Deverá ser realizada buscas para obtenção de informações jurídicas sobre a gleba e demais componentes relevantes para a regularização.

Na vistoria técnica na gleba objeto da REURB, deverá ser identificados os aspectos ambientais mais relevantes, sobretudo em glebas, onde existem ocorrência de ocupações irregulares, sobre áreas com restrições ambientais.

Proceder com a elaboração do diagnóstico das desconformidades observadas na visita técnica, tanto para o aspecto ambiental, assim como, para os aspectos jurídicos e urbanísticos observados, o qual deverá ser apresentado através de relatório e relatório fotográfico.

Identificação da infraestrutura essencial existente junto a gleba objeto da regularização fundiária.

#### **4.4.3. Projeto de Regularização Fundiária**

Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária envolve a apresentação detalhada das áreas atualmente ocupadas, sistema viário, unidades imobiliárias existentes ou planejadas, suas características distintivas, dimensões, confrontações, localização, nome das vias públicas, designação cadastral (se aplicável), divisão em quarteirões e subdivisões em lotes ou frações ideais ligadas à unidade a ser regularizada, ruas, espaços livres, espaços reservados para construções públicas e equipamentos urbanos (quando necessário), áreas possivelmente já adquiridas por usucapião, medidas para corrigir discrepâncias, reestruturação da infraestrutura e eventual realocação de edificações, e indicação de intervenções na infraestrutura essencial (quando for o caso).

Medidas de adequação para as correções das desconformidades, mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e realocação de edificações (quando necessárias), obras de infraestrutura, e demais requisitos definidos ou determinados pelo município.

#### **4.4.4. Memoriais Descritivos**

Deverá ser elaborado o memorial relativo à gleba, dos lotes, das áreas destinadas a equipamentos comunitários e áreas verdes, e das vias, conforme modelo a ser disponibilizado pela Secretaria de Habitação.

#### **4.4.5. Proposta de melhorias ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes (quando for o caso)**

Proposta de melhorias e/ou soluções, baseada no diagnóstico dos estudo preliminar das desconformidades urbanísticas, ambiental e jurídica.

#### **4.4.6. Estudo técnico para situação de risco (quando for o caso)**

Deverá ser realizado visita técnica ao núcleo urbano objeto da regularização fundiária para identificação de possíveis áreas em situação de risco.

Realização do diagnóstico das áreas susceptíveis a riscos existentes na gleba e/ou núcleo urbano objeto da REURB, caso houver.

Proposta de medidas mitigadoras e compensatórias das áreas susceptíveis a riscos observadas na gleba e/ou núcleo urbano, caso houver.

#### **4.4.7. Estudo técnico ambiental (quando for o caso)**

Deverá ser realizado estudo técnico ambiental, na existência de ocupações em áreas com restrições ambientais, que compreendem a gleba e/ou núcleo urbano objeto da REURB.

#### **4.4.8. Cronograma físico**

Deverá ser realizado o cronograma físico dos serviços e implantação das obras de infraestruturas essenciais, e compensação ambiental, conforme propostas encaminhadas através do Projeto de Regularização Fundiária e devidamente aprovadas pela Comissão de Regularização Fundiária.

### **5. ESPECIFICAÇÕES PARA EXECUÇÃO**

O núcleo urbano a ser levantada será identificada pela CONTRATADA, baseada nas informações existentes na Secretaria de Habitação, sendo que os demais elementos deverão ser levantados sob a responsabilidade da mesma.

O perímetro do núcleo urbano, deverá ser levantado e amarrado, com base no sistema de referência de nível e vértices, Datum SIRGAS 2000, sendo

para cada núcleo urbano, deverá ser feita a implantação de marco de concreto com pino metálico no topo, devidamente georreferenciado.

Deverão ser levantados todos os detalhes da área, como ruas com gabarito, tipo de pavimentação, nome popular, outros alinhamentos característicos, muros, cercas de divisas entre imóveis, meios-fios, árvores, postes, bocas de lobo, muro de divisas com as ruas, número de porta, assim como, identificação dos proprietários e lindeiros.

Deverá ser feito a amarração dos arruamentos e infraestrutura com os adjacentes aos limites do entorno, deverá ser de forma que assegure o desenvolvimento do projeto de regularização, assim como, deverá ser registrado em planta o seu gabarito e o tipo de pavimentação, cota das bocas de lobo e redes de esgoto existente nas ruas.

Os eixos das ruas existentes, deverão ser nivelados geometricamente, caso necessário, e os desníveis mais elevados deverão ser detalhados.

A tolerância ao erro do levantamento, será a mesma admitida pelas normas da NBR 13.133/2021.

Deverá ser elaborado um relatório técnico com informações relativas, a localização do marco georreferenciado, aparelhos utilizados, metodologia utilizada, dificuldades na definição da poligonal dos núcleos e outros relatos pertinentes.

## **6. APRESENTAÇÃO DOS PRODUTOS**

Os produtos finais deverão ser entregues impresso e em meio digital, sendo o prazo de entrega em período não inferior a 10 (dez) dias e no máximo 30 (trinta) dias, após a finalização de cada produto.

O formato de entrega dos produtos, deverá ser em forma impressa e dobrada conforme norma da ABNT, em 03 (três) vias, assinadas.

Para a via digital, cada produto, deverá estar devidamente organizado, com padronização nos nomes, que venham a induzir o teor do seu conteúdo.

Também deverá ser entregue o arquivo digital em formato “dwg” e “shapefile” georreferenciado dos núcleos urbanos. Caso os arquivos estejam corrompidos ou com defeitos que impeçam a visualização, serão desconsiderados, até que a CONTRATADA realize a reposição.

As plantas urbanísticas dos núcleos urbanos, deverão estar em escala legível.

## 7. PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo de execução é de 6 (seis) meses, e refere-se para cada núcleo urbano a ser regularizado, contados a partir da assinatura da Ordem de Serviço.

O prazo de execução dos serviços poderá ser prorrogado em razão as particularidades, tamanho e grau de dificuldade de cada núcleo urbano a ser regularizado.

Também poderá ser prorrogado o prazo da execução dos serviços, mediante justificativa.

## 8. VALOR POR LOTE

Para calcular o valor estimado, foram levados em conta os editais publicados em 2024 por outros municípios do Estado do Rio Grande do Sul. Foram considerados cinco municípios, resultando em um preço médio de R\$ 1.564,15 (Um mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e quinze centavos). Além disso, foi aplicado um acréscimo de 21,77% (vinte e um vírgula setenta e sete por cento) ao preço médio, resultando no valor final, como apresentado a seguir:

Item	Valor Máximo por Lote (Unid./Lote)
<b>01</b>	<b>R\$ 1.904,67</b>

## 9. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Os requisitos referentes a qualificação técnica, deverão atender as disposições estabelecidas no Art. 67 da Lei nº 14.133/2021, portanto, a empresa, para a realização dos serviços descritos neste Termo de Referência, deverá apresentar os documentos a seguir:

**9.1. Certidão de Registro de Pessoa Jurídica**, dentro do prazo de vigência, da empresa perante ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) da localidade da sede da licitante.

**9.2. Certidão de Registro e Quitação de Pessoa Física**, dentro do prazo de vigência, do(s) Responsável(eis) Técnico(s) pelo objeto da presente licitação, perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) da localidade da sede da licitante.

**9.3. Atestado(s) ou Certidão(ões) de Habilitação Técnico-Profissional** do Responsável Técnico da licitante, acompanhado(s) da(s) Certidão(ões) de Experiência Técnica (CET), devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) da região onde os serviços foram realizados. Esses documentos devem comprovar que o profissional executou serviços com características técnicas similares ou superiores às do objeto desta licitação, seja para órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta em âmbito federal, estadual, municipal, ou do Distrito Federal, ou ainda para empresas privadas.

**9.4. Comprovação de emissões de matrículas**, através da Lei Federal nº 13.465/2017, correspondente de no mínimo 40% (quarenta por cento) do número de imóveis, constantes no presente Termo de Referência.

## 10. JULGAMENTO E ACEITAÇÃO DAS PROPOSTAS

A Coordenadoria de Compras (COPAM), analisará as propostas habilitadas quando a conformidade dos preços com o valor estimado para a

contratação e a similaridade da proposta com as especificações técnicas do objeto e com as premissas determinadas no presente Termo de Referência.

### **10.1. Desclassificação das propostas**

Serão desclassificadas as empresas que não atenderam as exigências do presente Termo de Referências, com preços unitários e globais, superiores do orçamento básico, ou ainda, propostas superiores ao preço unitário e globais superiores aos estimados na planilha orçamentária.

A empresa será considerada vencedora do certamente, no caso de ofertar o menor preço global, sob a condição de ter atendido todas as especificações determinadas e seus anexos.

## **11. FISCALIZAÇÃO**

A Secretaria de Habitação, será responsável pela fiscalização, na qual irá designar um servidor para supervisão dos produtos elaborados pela CONTRATADA, realizando o acompanhamento e assiduidade dos serviços executados.

A CONTRATADA, deverá atribuir um Coordenador que ficará permanentemente informado dos procedimentos e atividades perante toda a vigência do contrato, ficando o mesmo obrigado a fornecer todos os elementos de seu conhecimento e competência, indispensáveis ao processo de acompanhamento e monitoramento por parte da Secretaria de Habitação.

## **12. PAGAMENTO**

O pagamento ocorrerá no prazo não inferior a 30 (trinta) dias da entrega de cada produtos, sendo o produto 01 correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor, produto 02 corresponde a 25% (vinte e cinco por cento) do valor, e o produto 03 corresponde a 50% (cinquenta por cento) do valor, mediante a apresentação da Nota Fiscal, emitida em reais.

Somente poderão ser considerados, para efeito de pagamento, os serviços efetivamente executados pela CONTRATADA e atestado pelo CONTRATANTE, através do fiscal do CONTRATO, uma vez que esteja em conformidade aos dispostos pelo presente Termo de Referência, demais anexo e o contrato.

### **13. RECEBIMENTO DOS PRODUTOS**

Os recebimentos dos produtos se darão de forma parcial. A CONTRATADA deverá entregar os produtos concluídos para análise à atesto da Fiscalização da Secretaria de Habitação e aceite da Comissão de Regularização Fundiária, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes, após o decurso de prazo de observação, ou vistoria que comprove a adequação dos objetos aos termos contratuais.

Ijuí/RS, 26 de Maio de 2025.

**Marcelo Buss**  
**Secretário Municipal de Habitação**

**André Luis Zampieri**  
**Assessor Administrativo**