



TERMO DE REFERÊNCIA



1. INTRODUÇÃO

O presente Termo de Referência tem por escopo fornecer subsídios à Comissão Permanente de Licitação na elaboração do Edital pertinente à contratação de empresa especializada na formulação e implementação de Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S). Este projeto visa a regularização de até 700 (setecentos) núcleos informais, os quais estão situadas nos bairros Recanto dos Pássaros e Idalina Mendes, no município de Chapadina, Estado do Maranhão.

Os recursos destinados à execução do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) são oriundos de convênio federal celebrado em conformidade com as diretrizes do Programa de Aceleração do Crescimento do Ministério das Cidades, do Governo Federal, com a instituição financeira CAIXA Econômica Federal. Cumpre destacar que não há contrapartida financeira por parte do município.

Compete à Prefeitura Municipal de Chapadina, na qualidade de Contratante, supervisionar e orientar a empresa na execução dos serviços, bem como aprová-los, em conformidade com a proposta apresentada e ao disposto na r. sentença proferida no processo nº. 398-20.2008.8.10.0031, que tramitou na 2ª Vara desta comarca de Chapadina/MA.

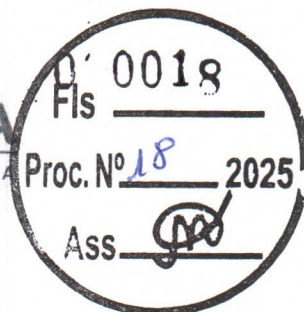
2. OBJETO

Contratação de empresa especializada na formulação e implementação de medidas técnicas, administrativas e jurídicas necessárias à regularização fundiária, por meio de Legitimação Fundiária ou qualquer outro meio idôneo previsto na legislação, abrangendo a base imobiliária, o parcelamento do solo urbano, a edificação, a administração e a regularização jurídica da posse dos imóveis em favor dos moradores dos bairros Recanto dos Pássaros e Idalina Mendes, no município de Chapadina/MA.

A empresa contratada deverá dispor em seu quadro de profissionais habilitados para desenvolver as atividades referentes à regularização dos imóveis e ao reconhecimento e legalização de até 700 (setecentas) Unidades Habitacionais na área de intervenção, conforme descrito no item 4 – Descrição da Intervenção.

O corpo técnico da empresa deverá ser composto por profissionais com formação para desenvolver os serviços a seguir:

- a) Atividades de mobilização e sensibilização social;
- b) Serviços de cartografia, topografia e georreferenciamento;
- c) Cadastro físico e social das ocupações;
- d) Individualização dos lotes e ocupantes/proprietários;
- e) Aprovação do loteamento junto ao Município;
- f) Registro do loteamento junto aos Cartórios de Registros de Imóveis;



g) Entrega dos títulos de propriedade dos lotes aos beneficiários das unidades habitacionais selecionados;

h) Banco de dados completo do processo de regularização fundiária.

O trabalho deverá ser coordenado pela Equipe de Engenharia da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo.

3. OBJETIVO

Para a consecução dos objetivos delineados, a empresa contratada realizará serviços especializados voltados à implementação e regularização do Núcleo Urbano Informal Consolidado (NUIC), bem como ao parcelamento e regulação do uso do solo e à regularização jurídica da posse dos imóveis. Assim, a empresa selecionada desenvolverá o escopo das ações propostas, observando o cronograma físico de execução estipulado neste Termo de Referência.

Os imóveis que forem mapeados nas áreas identificadas como de risco pelos órgãos de Defesa Civil do Município, Meio Ambiente e outros, assim como aqueles situados em áreas com restrições legais em âmbito municipal, estadual ou federal, deverão ser devidamente documentados e não serão passíveis de titulação, devendo constar no cadastro de assentamento familiar da região.

Neste Termo de Referência, estabelece-se que o objetivo geral dos custos de contratação e das despesas aqui descritas é contribuir para a melhoria dos padrões de qualidade de vida da população beneficiada, orientando ações que garantam a regularização fundiária urbana social dos citados bairros, nos termos do processo no 398-20.2008.8.10.0031, que tramitou na 2ª Vara desta comarca de Chapadinhã/MA.

Os objetivos específicos consistem na contratação de empresa para realizar as medidas e adotar soluções nas dimensões jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, dentre elas o projeto de regularização fundiária urbana - PRF, o integral processamento deste, bem como sua aprovação nos órgãos competentes, até final ingresso e registro no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição, efetivando a transferência definitiva da propriedade das unidades/lotês para os ocupantes contemplados.

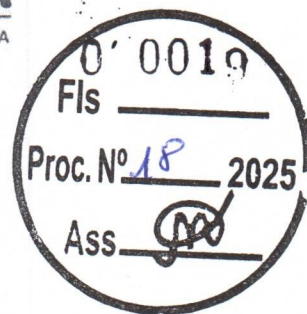
4. DESCRIÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção da proposta 013913/2024 Novo PAC, está localizada no município de Chapadinhã/MA, apresenta área aproximada de 200,0067ha, Conforme demarcação no levantamento abaixo.

5. POPULAÇÕES BENEFICIÁRIAS

O projeto de regularização fundiária de interesse social proposto tem como meta a regularização de até 700 (setecentos) núcleos informais. Essa iniciativa reveste-se de significativa importância, sobretudo porque converte a posse em direito de propriedade e assim eleva o senso de pertencimento com impacto direto na promoção de dignidade e cidadania aos ocupantes contemplados.

A regularização fundiária possibilita o acesso a direitos fundamentais, como a segurança da posse, a



valorização dos imóveis e a melhoria das condições de vida da comunidade.

6. JUSTIFICATIVA

O crescimento da população urbana de Chapadinho/MA, semelhante ao que se observa na maioria das pequenas e médias cidades brasileiras, caracteriza-se por um desenvolvimento desequilibrado e uma ocupação desordenada do território, o que impacta negativamente na qualidade de vida de seus habitantes. Em razão desse contexto, torna-se imperativa a implementação de políticas adequadas.

A formação do núcleo Recanto dos Pássaros teve origem ainda na década noventa, quando o empresário Fernando Moreira decidiu lotear seu imóvel, aquela época rural, denominado “Chapada do Meio”, data “Guarimã” também conhecido por “Fazenda Alexandrina I”.

Na fase inicial daquele loteamento, durante a elaboração dos projetos e documentos necessários, o imóvel foi invadido por um quantitativo expressivo de pessoas. O proprietário tentou reaver de forma consensual sua posse, não tendo logrado êxito, razão pela qual ajuizou demanda (o processo nº 398-20.2008.8.10.0031, que tramitou na 2ª Vara desta comarca de Chapadinho/MA).

Com o passar do tempo o imóvel foi completamente invadido e sempre demandou muita atenção e preocupação do poder público, especialmente dos gestores municipais, que nem mesmo conseguiam aportar recursos públicos, pois trata-se de imóvel particular.

Em meados de 2022, sobreveio sentença homologatória de acordo firmado entre o proprietário, o município e a associação dos moradores, estabelecendo os termos para a regularização fundiária urbana social de até 700 (setecentos) ocupantes.

Desde então, além dos serviços de infraestrutura e regularizações já realizados pelo município, a população dos bairros Recanto dos Pássaros e Idalina Mendes tem guardada a esperança de finalmente conseguirem regularizar seus imóveis e assim ingressarem efetivamente no mercado imobiliário, sobretudo com acesso a créditos e condições mais atrativas.

A regularização fundiária dos bairros Recanto dos Pássaros e Idalina Mendes vai ao encontro do desenvolvimento socioeconômico local, fortalece a coesão social e a estabilidade das comunidades envolvidas, de modo que concretização dessa meta não apenas atende às necessidades habitacionais imediatas, mas também estabelece as bases para um futuro mais próspero e sustentável daquela população.

Diante do exposto, a Prefeitura Municipal de Chapadinho apresenta este Termo de Referência para Regularização Fundiária, em conformidade com as diretrizes do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) do Ministério das Cidades, do Governo Federal, visando atender a uma área de intervenção que abrange ocupações com problemas de legalização e posse dos imóveis.

7. INÍCIO E ESCOPO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A realização das atividades de regularização fundiária seguirá a metodologia de trabalho de acordo com as diretrizes do programa Periferia Viva – Urbanização de Favelas que descrevem as etapas do processo, produtos esperados e a base legal para as ações no que se refere à regularização dos Loteamentos Informais. Para tanto, seguem listadas as atividades preliminares:



Plano de Trabalho

DESCRIÇÃO DO SERVIÇO: A empresa contratada desenvolverá um PLANO DE TRABALHO que especificará as etapas necessárias para a implementação do Projeto de Regularização Fundiária. Este plano abordará as diversas formas jurídicas, objetivos, metas e estratégias a serem adotadas para alcançar os resultados de maneira eficiente e organizada. O documento deverá estar em conformidade com as diretrizes do Programa de Aceleração do Crescimento, do Ministério das Cidades, do Governo Federal.

Em síntese, o plano deverá apresentar de forma clara e pedagógica as etapas a serem executadas, incluindo uma caracterização e diagnóstico da área de intervenção da proposta. A caracterização da área envolverá uma análise preliminar do núcleo urbano, contemplando a fundamentação histórica, a configuração da ocupação e a situação jurídica fundiária, com base no diagnóstico do território.

Por se tratar de um Projeto de Regularização Fundiária, a empresa deverá expor a metodologia a ser empregada nas diferentes ações propostas, assim como as estratégias que serão utilizadas para o alcance das metas e objetivos, considerando a finalização do processo. Adicionalmente, deverá ser apresentada uma estimativa de tempo para cada etapa, bem como as ferramentas destinadas à identificação e monitoramento do progresso das ações, incluindo a estrutura organizacional da equipe responsável pela execução das atividades.

PRODUTO: O produto a ser entregue será o Plano de Trabalho, que incluirá a caracterização da área, o diagnóstico socioeconômico do território, os procedimentos metodológicos, a descrição de cada atividade, as ferramentas utilizadas, e um aplicativo, tanto offline quanto online, para o cadastro e gestão dos imóveis. Também deverá conter um mapa detalhado das áreas e as estratégias para o monitoramento e avanço das ações. O plano deverá ser apresentado em formatos digitais PDF, DWG e KML, bem como em versão impressa.

Da Ferramenta digital para Gestão e Cadastro de imóveis e candidatos a beneficiários

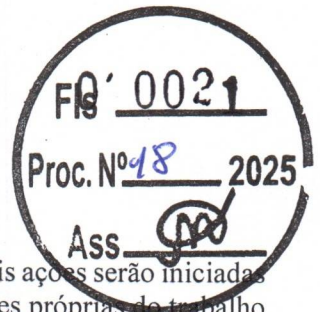
A empresa deverá, nesta fase, proceder à elaboração de uma ferramenta digital de Gestão e Cadastro (disponível em versões offline e online) para o Projeto de Regularização Fundiária. Esta ferramenta deverá abranger toda a documentação gerada ao longo do processo e servirá para o cadastro dos imóveis e, consequentemente, dos seus ocupantes. A Prefeitura Municipal fornecerá à contratada as informações que devem ser incluídas na ferramenta, a qual será de uso exclusivo da Prefeitura Municipal de Chapadina, incluindo a inserção do brasão do município.

Ademais, a ferramenta deverá ser capaz de gerar planilhas, minutas, relatórios técnicos e certidões de regularização fundiária, todos devidamente identificados com a logomarca do projeto, o brasão do município de Chapadina e a logomarca do Governo Federal. Durante a execução do projeto, a empresa deverá disponibilizar o acesso e o manuseio da ferramenta para a equipe da Prefeitura. Ao final do trabalho, a ferramenta de Cadastro e Gestão deverá ser entregue à Prefeitura e à Secretaria Municipal de Finanças (SEFIN) para utilização em outros projetos de regularização fundiária que sejam implementados diretamente pela Prefeitura. Para tanto, a contratada também fornecerá treinamento aos servidores municipais.

PRODUTO: Ferramenta Digital para Cadastro e Gestão dos imóveis (aplicativo online e offline) e treinamento.

Mobilização/Plantão Social

DESCRIÇÃO DO SERVIÇO: Considerando que a Mobilização e o Plantão Social constituem etapas essenciais da Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S), a Prefeitura Municipal de Chapadina, na qualidade de Contratante, estabelece a necessidade de realizar um conjunto de ações voltadas à



sensibilização, informação, capacitação e envolvimento da comunidade beneficiada. Tais ações serão iniciadas imediatamente após a aprovação do Plano de Trabalho. Assim, desenham-se como ações próprias do trabalho as seguintes:

- a. Reunião com o Conselho municipal de Habitação – (referir comissão especial de REURB) para apresentação do projeto;
- b. Reunião com os movimentos sociais de moradia e outros entes envolvidos, como núcleos de regularização fundiária, assim como também a Secretaria Municipal de Finanças, Secretaria Municipal de Assistência Social, Procuradoria Municipal e cartórios;
- c. Criação de nuvem/cloud para inserção de documentos, possibilitando acompanhamento do trabalho;
- d. Elaboração de logomarca do projeto de regularização fundiária;
- e. Entrevistas em rádios locais da área de intervenção do projeto;
- f. Reuniões com as lideranças comunitárias da área;
- g. Audiências Públicas com as populações do território para aprovação do trabalho;
- h. Reuniões com as populações do território para a explanação do trabalho;
- i. Realização de oficina de Regularização Fundiária com as lideranças comunitárias da área;
- j. Panfletagem, se necessário, na etapa de cadastramento, nos imóveis com esclarecimentos sobre o que é uma REURB-S e sua importância enquanto política pública;
- k. Plantão Social.

l. O Plantão Social deverá ficar localizado na dentro poligonal do projeto, com o intuito de atender aos moradores e explicar eventuais dúvidas, como informações sobre o cadastro socioeconômico das populações, datas das atividades e documentos exigidos pelo processo.

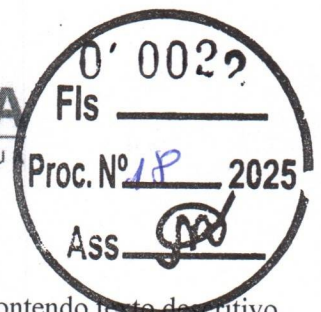
Observa-se que as ações de mobilização, sensibilização e capacitação – como demonstrado na literatura das ciências sociais e humanas – estimulam o interesse dos moradores, os quais buscam otimizar a apresentação dos documentos necessários e melhor compreender a importância do documento de Regularização Fundiária do imóvel não apenas para o proprietário, mas para o desenvolvimento da cidade.

Nas reuniões e audiências públicas a serem realizadas com as lideranças e com a comunidade serão discutidos o andamento dos trabalhos de regularização. As apresentações deverão ser simples e objetivas, explicitando cada etapa do processo, o tempo de decorrência e a competência da empresa, da Prefeitura e dos órgãos envolvidos. Cabe à empresa Contratada realizar as ações necessárias à mobilização comunitária, bem como, fornecimento dos materiais de divulgação, os quais deverão ser previamente aprovados pela Prefeitura.

As reuniões e audiências públicas presenciais deverão acontecer em ambientes adequados na área de intervenção do projeto com os moradores que se dispuserem a participar e será feita toda a orientação possível a estes. Estão previstas a realização de tantas reuniões e audiências públicas quantas forem necessárias, que deverão ter suas gravações disponibilizadas em plataforma online.

Além da realização das reuniões e audiências públicas, a empresa deverá manter o Plantão Social em atendimento presencial com a equipe técnica da regularização na poligonal do projeto de REURB-S, para ofertar um espaço de informações aos moradores, como também a disponibilização de ligações telefônicas e material de divulgação veiculado de forma digital e impressa (folders e cartazes) sobre como participar do projeto, além de divulgação junto as lideranças locais, visando assim orientar e sanar as dúvidas existentes ou possíveis casos problemáticos.

Para realização das reuniões e audiências públicas poderão ser consideradas tendas temporárias, face a eventual inexistência ou indisponibilidade de locais amplos e abertos na região, para ocorrência destas de forma segura.



PRODUTO: Relatório mensal das ações de mobilização e do Plantão Social, contendo texto descritivo, comprovações das ações, por meio de atas, fotografias e filmagens.

8 PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: PROJETO URBANÍSTICO E LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS

Cartografia Final

DESCRIÇÃO DO SERVIÇO: O PRF - Projeto de Regularização Fundiária - será desenvolvido a partir de estudo preliminar disposto no processo no 398-20.2008.8.10.0031, que tramitou na 2ª Vara desta comarca de Chapadinho/MA, bem como nos Decretos Municipais 19/2023 e 20/2023. A empresa contratada observará a legislação vigente a fim de possibilitar a aprovação do PRF junto aos órgãos competentes.

Nesta etapa a empresa contratada deverá proceder com a revisão e aprofundamento do Projeto de Regularização Fundiária, especificamente: Execução do levantamento topográfico com utilização de Drone e GPS Geodésico, utilizando pontos de controle para correção das imagens do ortomosaico, para revisão de Glebas, Quadras, identificação e atualização dos números dos Lotes e elaboração de planta de loteamento destacando as informações supracitadas em formato PDF, DWG e KML de forma digital e impresso, devidamente assinados pelo Responsável Técnico, acompanhado de documento que ateste a Responsabilidade Técnica.

PRODUTO: Relatório específico contendo plantas impressas em escala 1:500 ou outra a ser definida pelo Contratante, e em meio físico e digital, cujo dossiê técnico conterá o Levantamento Topográfico Georreferenciado, o Projeto de Regularização Fundiária e o Projeto Urbanístico da Gleba a ser regularizada, cada um com os requisitos fixados conforme segue:

Deverão constar os seguintes documentos no Levantamento Topográfico Georreferenciado:

- a. Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, de que trata o inciso I do caput do art. 35 da Lei nº 13.465, de 2017;
- b. Levantamentos georreferenciados necessários para a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária;
- c. Planta do perímetro;
- d. Memorial descritivo;
- e. Descrições técnicas das unidades imobiliárias;
- f. Documentos em que se registrem os vértices definidores de limites;
- g. Os levantamentos topográficos georreferenciados serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, o disposto no Decreto nº 89.817, de 20 de junho de 1984, as normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro e serão acompanhados de ART ou de RRT.
- h. Os limites das unidades imobiliárias serão definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro.
- i. O vértice definidor do limite terá natureza tridimensional e será definido por suas coordenadas de latitude, longitude e altitude geodésicas.
- j. O erro posicional esférico do vértice definidor de limite deverá ser igual ou menor a oito centímetros de raio.
- k. O erro posicional de que trata o item anterior terá menor magnitude conforme a avaliação do impacto da propagação dos erros, considerados o desenvolvimento de projetos urbanísticos e de infraestruturas, o



registro de propriedade, a prevenção de riscos e os demais projetos de arquitetura e engenharia.

l. O responsável técnico realizará a avaliação dos impactos da propagação dos erros de que trata o item anterior, previamente à execução do levantamento topográfico georreferenciado.

Deverão constar os seguintes documentos no Projeto de Regularização Fundiária, devidamente revisado:

a. Levantamento topográfico georreferenciado, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

b. Levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

c. Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas, quando possível;

d. Estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental;

e. Projeto Urbanístico;

f. Memorial Descritivo;

g. Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

h. Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

i. Estudo técnico ambiental, quando for o caso.

Deverão constar, no mínimo, os seguintes documentos no Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária:

a. As áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetados;

b. As unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;

c. As unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver;

d. As unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral;

e. Quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

f. Os logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

g. As áreas já usucapidas;

h. As medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias;

i. As medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;

j. As obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; e Outros requisitos que sejam definidos pelo Poder Público municipal ou distrital.

j. Minuta do decreto de aprovação da regularização fundiária;

k. Minuta de Certidão de Regularização Fundiária nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017.

Situação Fundiária Inicial – Estudos Técnicos, Ambientais e de áreas de Riscos

A área de estudo situa-se em uma região em pleno desenvolvimento, abrangendo os bairros Recanto dos Pássaros e Idalina Mendes. Esses bairros apresentam relativa densidade habitacional e características típicas de centro urbano, especialmente quanto ao traçado das vias de circulação, já contando com infraestrutura razoável, parcial sistema de drenagem pluvial, abastecimento de água, iluminação pública e coleta de resíduos sólidos.

No que diz respeito às características de ocupação, observa-se a presença de áreas com ocupação ordenada e desordenada. As áreas ordenadas são constituídas por conjuntos residenciais que foram erguidos em conformidade com a legislação urbanística do município. Em contrapartida, as áreas desordenadas resultam de ocupações que se consolidaram de maneira espontânea ao longo do tempo. No tocante aos equipamentos urbanos, a região conta com unidades escolares e de saúde, tanto públicas quanto privadas, além de espaços de lazer, como praças, igrejas e feiras.

Fica ressalvado que para a elaboração, execução e integral conclusão do PRF, a empresa contratada promoverá todas as medidas de solução ambientais, de postura urbanística, inclusive judiciais junto às partes que compõem o processo nº 398-20.2008.8.10.0031, que tramitou na 2ª Vara da comarca de Chapadina/MA.

Portanto, será de inteira responsabilidade da empresa contratada a adoção de todas as medidas - jurídicas, urbanísticas e ambientais – que tornem viável e efetiva a regularização fundiária urbana social dos Bairros Recanto dos Pássaros e Idalina Mendes.

PRODUTO: Elaboração de Estudo Técnico Ambiental, de Estudo Técnico de Áreas de Risco e de documentos relacionando os beneficiários da regularização fundiária com efetiva participação e anuência das partes e legitimados que figuram no processo nº 398-20.2008.8.10.0031. Tudo a ser desenvolvido pela Empresa.

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: Cadastramento Social de Ocupantes

DESCRIÇÃO DO SERVIÇO: O cadastro socioeconômico de ocupantes será feito pela Empresa, a partir dos documentos relacionando os beneficiários da regularização fundiária com efetiva participação e anuência das partes e legitimados que figuram no processo nº 398-20.2008.8.10.0031, por meio de Ferramenta de Cadastro e Gestão online e offline para coleta e tratamento dos documentos dos moradores e comporá um dossiê por lote e família a ser submetido à análise e aprovação junto à Prefeitura. Os dossiês serão disponibilizados de forma impressa e digital, e os dados dos ocupantes deverão ser organizados em Planilha de candidatos a Beneficiários, com geração da Certidão de Regularização Fundiária – CRF.

PRODUTO: Dossiês por família e lote, contendo os documentos aptos a comprovarem o direito à Legitimação Fundiária dos ocupantes e Planilha de candidatos a beneficiários e Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

9 LICENCIAMENTO, APROVAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

DESCRIÇÃO DO SERVIÇO: Encaminhamento formal do Projeto de Regularização Fundiária e documentos aos órgãos competentes para efeito de Licenciamento e Aprovação, com vistas ao reconhecimento

de logradouros e efetivação das inscrições imobiliárias dos lotes, subsidiando assim sua posterior averbação junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI) competente.

PRODUTO: Protocolo do pedido de licenciamento e cópia do ato de aprovação nos órgãos competentes. Cabe a CONTRATADA acompanhar o processo junto aos cartórios e órgãos competentes, bem como sanar e solucionar as pendências e exigências apresentadas.

10 REGISTRO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Regularização do Parcelamento

DESCRIÇÃO DO SERVIÇO: A partir da produção dos materiais, mapas e levantamentos anteriores, a empresa CONTRATADA deve proceder com a consolidação das informações e produtos e elaborar Minuta de Certidão de Regularização Fundiária (que devem ser impressos em papel vergê com gramatura de 180 gramas), planta de parcelamento do solo urbano contendo a delimitação do perímetro do assentamento irregular, a identificação dos lotes, sistema viário, sistema de áreas públicas, acompanhada de memorial descritivo, aprovação municipal, se for o caso, e demais elementos necessários para o registro do parcelamento perante o serviço de registro de imóveis da circunscrição respectiva.

PRODUTO: Entrega de Relatório específico contendo a CRF – Certidão de Regularização Fundiária (art. 41 da lei federal nº 13.465/2017), plantas impressas em escala 1:500, ou outra a ser definida pelo Contratante, e em meio digital, acompanhada de memorial descritivo e demais elementos necessários para o registro imobiliário, bem como acompanhamento do processo de Registro junto ao Cartório, suprindo eventuais pendências técnicas e documentais necessárias.

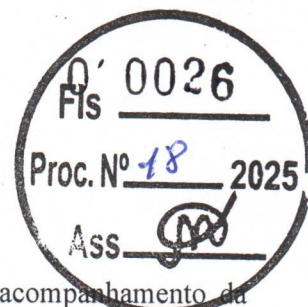
Regularização das Posses

DESCRIÇÃO DO SERVIÇO: Elaboração de documentos técnicos, administrativos e jurídicos para a regularização judicial ou extrajudicial da situação de posse/propriedade dos imóveis, tais como edição de atos, elaboração de termos, listagem e planilhas com o nome dos beneficiários e Minutas de Títulos de Legitimação Fundiária (as quais devem ser impressas em papel vergê com gramatura de 180 gramas), contratos ou requerimentos administrativos, elaboração de petições iniciais e entrega aos beneficiários finais. Acompanhar o protocolo junto ao RGI dos instrumentos de outorga de direitos reais em favor dos beneficiários finais do processo de regularização fundiária.

PRODUTO: Protocolo emitido pelo cartório de registro de imóveis para a outorga dos títulos dos beneficiários. Cabe a CONTRATADA acompanhar o processo junto aos órgãos competentes, bem como sanar e solucionar as pendências e exigências apresentadas. Além de Relatório conclusivo contendo síntese dos procedimentos realizados de titulação e registro, dos títulos expedidos ou petições judiciais elaboradas, acompanhada de cópia dos instrumentos produzidos e, se for o caso, publicação dos atos administrativos na imprensa oficial, bem como de cópia do requerimento, prenotações e certidões relativas aos atos de registro praticados e do comprovante de arrecadação de custas e emolumentos quando não se tratar de ato gratuito por lei. A etapa estará concluída após efetivação dos respectivos registros de títulos dos beneficiários.

Regularização Administrativa: Relatório Síntese e Banco de Dados

DESCRIÇÃO DO SERVIÇO: A Contratada, a partir do acervo técnico documental produzido na área objeto da regularização fundiária, deverá proceder com a revisão dos cadastros municipais, tais como mapas de logradouros, plantas de setor e quadras fiscais, planta genérica de valores, cadastro técnico multifinalitário,



junto ao Setor de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo com acompanhamento da Secretaria Municipal de Finanças. Também será de responsabilidade da empresa a entrega de um Relatório Síntese. O Relatório Síntese deve ser elaborado contendo a finalização do trabalho, informando o número de populações beneficiadas no montante total da comunidade, títulos concedidos e títulos registrados, instrumentos jurídicos utilizados, atividades desenvolvidas e dificuldades encontradas ao processo de regularização fundiária. Deverá ser um produto resumo de todas as etapas consolidadas e apresentadas.

Para a Regularização Administrativa a empresa deverá dispor de imóvel na região metropolitana de Chapadinho para implementação das atividades.

PRODUTO: Relatório Síntese e atualização do Cadastro Municipal.

Trabalho Técnico Social e Cadastro Social

DESCRIÇÃO DO SERVIÇO: tem como objetivo ações de sensibilizações, mobilização, informação e envolvimento da população moradora para participação no processo de regularização fundiária, bem como entendimento da importância do trabalho que será realizado.

PRODUTO: Realização de reuniões com a comunidade para informar sobre o trabalho que será realizado, bem como capacitação da população moradora com o objetivo de orientá-los quanto ao processo de regularização fundiária que será realizado, com distribuição de material informativo para facilitar a compreensão e o entendimento. Elaboração de um parecer técnico social para cada família residente, com dossiê de cada imóvel.

O resultado desta etapa será apresentado ao Grupo Técnico da Regularização Fundiária, por meio da realização de oficina de trabalho. O resultado poderá ser revisto em função das alterações apresentadas e pactuadas.

11. EQUIPE TÉCNICA

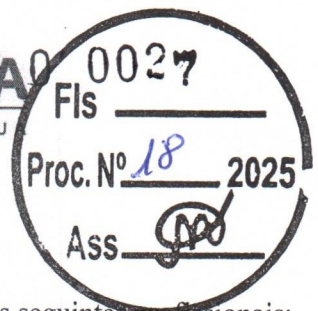
Como REQUISITO para REURB-S, a CONTRATADA deverá ser composta por equipe-chave habilitada para execução das ações do Projeto de Regularização Fundiária definidas neste Termo de Referência.

A referida equipe terá que ser dimensionada de acordo com o volume de atividades previstas, conforme cronograma, de forma a executar cabalmente as ações, portanto devendo ser alocada em conformidade com a demanda sinalizada no cronograma.

Em relação às características profissionais, a equipe estará obrigada a ser multidisciplinar, devidamente capacitada para desenvolver as ações e produzir os produtos propostos, com formação acadêmica compatível e experiência técnica comprovada em ações de regularização fundiária.

Conforme salientado, requer considerar a equipe-chave mínima para coordenação das ações e equipe complementar compatível para desenvolvimento das atividades de forma eficiente em acordo com o volume de atividades previstas.

Além disso, necessita prever técnico com condições de esclarecimento e encaminhamento de demandas para composição das ações pertinentes a Mobilização e Plantão Social. Para tanto, exige-se da CONTRATADA a apresentação dos nomes e respectivos currículos, registrados nos conselhos de classe, devidamente habilitados para tal fim.



A equipe-chave mínima para coordenação das ações deverá ser composta dos seguintes profissionais:

Gerente de Projeto	Formação de Nível Superior em Arquitetura e Urbanismo ou Engenharia Civil com experiência profissional comprovada, na área de Urbanização e Habitação, tendo desenvolvido pelo menos uma das seguintes competências: estudos para regularização fundiária; planejamento e avaliação de projetos de parcelamento e uso do solo em áreas de assentamentos precários e/ou interesse social; formulação, coordenação, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de urbanização ou reurbanização de assentamentos irregulares.
Coordenador de Mobilização, Plantão Social e Cadastro Socioeconômico.	Formação de Nível Superior na área de Humanas ou Sociais, e experiência profissional comprovada, na área da Regularização Fundiária e/ou Habitação, tendo desenvolvido pelo menos uma das seguintes competências: atividades de mobilização (reuniões e/ou audiências públicas); realização de estudos socioeconômicos; formulação, implementação e avaliação de caracterização de áreas e/ou diagnósticos de territórios; elaboração, coordenação e avaliação de planos, programas e projetos que envolvam participação da sociedade civil; Plantão Social; cadastramento de populações em áreas de assentamentos informais.
Analista Advogado	Formação em Nível Superior em Direito com experiência profissional comprovada, na área de Regularização Fundiária, Urbanização e/ou Habitação, tendo desenvolvido pelo menos uma das seguintes competências: assessoramento, análise jurídica, documental e legal e/ou emissão de pareceres em projetos de regularização fundiária em áreas de assentamentos precários e/ou interesse social.

12. REQUISITOS PARA PARTICIPAÇÃO

A participação de Empresas de Projetos e Consultoria em Planejamento Urbano, isoladas ou em consórcios, no processo de elaboração do trabalho para execução dos serviços objeto destes Termos de Referência, deverão atender as seguintes exigências:

1. Ter escritório no município de Chapadinhã com poder de decisão;
2. Ter disponibilidade de equipe técnica, instalações e aparelhagem adequadas para a elaboração simultânea dos serviços;
3. Relacionar a Equipe Técnica capacitada para elaborar o objeto deste Termo de Referência, de todos os profissionais, com a correspondente caracterização da formação acadêmica e profissional e a função a que foi designado na Equipe técnica;
4. Demonstrar a capacidade técnica da equipe através da apresentação de Atestado de

Capacidade Técnica (ACT) emitidos por empresas idôneas de direito público ou privado, comprovando a elaboração de serviços de características semelhantes ao Objeto da Licitação, correspondentes à função a que foram designados na Equipe Técnica;

5. Nos ACT deverão constar os dados essenciais do projeto elaborado e se os objetivos de qualidade e prazos que foram cumpridos, uma vez que não será exigida a certidão de acervo técnico emitida pelo CAU ou CREA ou de qualquer outro Conselho Profissional. Os atestados deverão ser relacionados numa lista na qual constará um nome de contato na Empresa emitente, telefone, endereço eletrônico, para verificação, caso necessário;

Durante a execução do contrato, os profissionais indicados na proposta somente poderão ser substituídos por outros de igual qualificação técnica, devidamente comprovada, mediante prévia aprovação da fiscalização da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

13. PRAZO PARA EXECUÇÃO DOS TRABALHOS

Deverá ser apresentada pela CONTRATADA uma representação gráfica (cronograma físico financeiro) e um orçamento estimado (planilha orçamentária e administração local) dos serviços a serem executados, ao longo do tempo de duração de cada intervenção conforme modelo em anexo, totalizando 12 (doze) meses.

CRONOGRAMA FÍSICO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

[illegible]

[illegible]

14. PROPRIEDADE DO PROJETO

Toda documentação técnica elaborada pela CONTRATADA será de propriedade exclusiva do Município, que dela se utilizará conforme melhor lhe convier, incluindo-se os materiais e documentos referentes aos moradores cadastrados, mantendo inclusive o devido sigilo visto que se trata de documentos pessoais.

À CONTRATADA é vedado fornecer a terceiros o conhecimento, transmissão ou cessão de qualquer dado ou documento preparado ou recebido para a execução dos serviços, salvo com prévia autorização da Prefeitura.

15. ORDEM DE SERVIÇO

Para dar início aos serviços, objeto do contrato, será emitida uma Ordem de Serviço, contemplando o objeto desta licitação. Após a emissão da Ordem, será realizada uma reunião de apresentação das equipes da CONTRATADA e CONTRATANTE para esclarecimentos gerais. Os trabalhos serão obrigatoriamente apresentados pela CONTRATADA a SEMOU, de acordo com a “Ordem de Serviço”.

16. SUPERVISÃO E VERIFICAÇÃO

Compete à Prefeitura supervisionar, por meio de seus técnicos e/ou contratados, os serviços



especificados, com poderes para verificar, inclusive prazos, analisar e decidir sobre proposições que visem melhorar a elaboração dos insumos, fazer advertências quanto a qualquer falta e demais ações necessárias ao bom andamento dos serviços.

A fiscalização das ações de Regularização Fundiária das respectivas Comunidades será realizada por equipe técnica da Secretaria Municipal de Obras, infraestrutura e Urbanismo - SEMOU por meio da coordenação das ações e atividades referentes às presentes ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS, bem como da realização de vistorias, reuniões periódicas de alinhamento, monitoramento e acompanhamento das atividades desenvolvidas no território.

Portanto, a fiscalização, bem como o acompanhamento com participação e decisão nas soluções técnicas, ao longo do desenvolvimento dos trabalhos será feita pela equipe técnica da SEMOU, que terá poderes, entre outros, para notificar a empresa CONTRATADA sobre as irregularidades ou falhas que porventura venham a ser encontradas na execução dos serviços.

Serão analisados os relatórios mensais (produtos), que se constituem em instrumento de mensuração das ações desenvolvidas nas áreas. Para tanto, a contratada deverá fornecer, sempre que solicitada, todos os elementos necessários ao processo de acompanhamento e monitoramento das atividades e produtos contratados, bem como, participar das reuniões de alinhamento que se fizerem necessárias.

Após o recebimento da primeira versão do produto, os serviços serão verificados e avaliados pelos técnicos da SEMOU, ficando a critério deles, convocarem a equipe contratada para reuniões de acompanhamento das etapas e esclarecimentos de eventuais dúvidas. A falta de um ou mais documentos, serviços e projetos, e equipe técnica inexperiente ou insuficiente impedirá o recebimento dos demais e o produto será considerado não entregue.

Feitas as alterações e as compatibilizações necessárias a CONTRATADA enviará novamente os produtos referentes aos respectivos serviços executados para a fase de aprovação. Caso as alterações solicitadas na fase de verificação não sejam atendidas e/ou justificadas na íntegra, impedindo assim a aprovação e gerando nova verificação, a CONTRATADA será considerada inadimplente.

A CONTRATADA se compromete a realizar periodicamente a avaliação da qualidade do atendimento, do nível técnico dos trabalhos e dos resultados concretos apresentados.

17. RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS

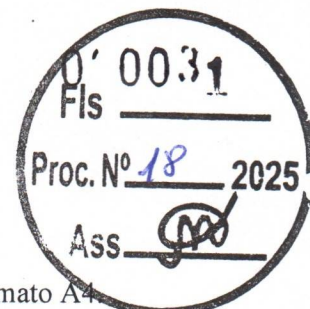
As atividades deverão ter como base os serviços contratados que serão avaliados por meio dos relatórios mensais, considerando as etapas definidas neste TERMO DE REFERÊNCIA. Todos os relatórios e produtos deverão serem entregues assinados e identificados com carimbo específico pelos técnicos da empresa contratada responsáveis pela execução das atividades previstas, bem como o Representante legal dela.

Além disso, todos os serviços, textos, mapas e planilhas deverão ser conferidos e compatibilizados antes de entregues e assinados em carimbo específico pelos técnicos da empresa contratada responsáveis por cada trabalho. Caso a conferência e compatibilização não tenham sido efetuadas, será considerado produto não entregue.

Qualquer falha, erro e omissão detectados no serviço e/ou projeto será de inteira responsabilidade da empresa contratada, assim como o custo financeiro gerado por eles. Também poderão ser necessárias novas plotagens de pranchas de desenhos para sanar eventuais erros verificados. Após a conclusão dos trabalhos, eventuais revisões poderão ser solicitadas pela SEMOU. Apenas aquelas caracterizadas como modificações, convenientemente e previamente acordadas entre as partes, serão passíveis de remuneração.

Todo material solicitado deverá ser entregue, para análise e apreciação prévia da SEMOU, em 02 (dois) volumes, incluindo o material cartográfico, devidamente encadernado, acompanhado dos arquivos digitais respectivos, armazenados em PEN-DRIVE ou Nuvem/CLOUD. Após aprovação de todos os documentos, estes deverão ser apresentados em 03 (três) volumes no seu respectivo produto e PEN -

DRIVE com arquivo correspondente. Os relatórios deverão serem entregues no formato digital de extensão .doc,.dwg, .xls e .gis, compatível com os softwares utilizados pela Prefeitura, e parte impressa, com



capa contendo a indicação do conteúdo e as referências do Município organizadas em formato A4.

Nos relatórios, os desenhos, fotos, mapas e plantas deverão ser produzidos por meio digital ou digitalizados em equipamento de alta resolução, para uma melhor qualidade de impressão. Os arquivos de desenhos técnicos deverão ser fornecidos na extensão .DWG (CAD), em escala 1:500 para planta geral ou na escala indicada pelo Contratante. Outros mapas deverão ser entregues na escala com melhor visualização possível conforme determinação da Contratante. Os mapas e plantas deverão ser encaminhados em versão impressa, em papel sulfite que permita a plena compreensão das informações.

As pranchas que deverão ser submetidas à aprovação perante Órgãos Públicos serão elaboradas de acordo com os padrões técnicos estabelecidos pelos mesmos, cabendo a Contratada verificar modelos, formatos e escalas pertinentes para tais procedimentos.

O memorial descritivo dos lotes deverá ser elaborado em formato A4 e entregue em arquivo formato DOC e em versão impressa.

O recebimento dos serviços concluídos para liberação dos produtos terá o seguinte procedimento: Recebimento dos relatórios parciais e finais;

- Verificação e encaminhamento de comentários para compatibilização, quando for necessário;
- Recebimento dos serviços depois de efetuadas as alterações pela contratante na verificação;
- Revisão dos serviços para checagem das alterações solicitadas, pela equipe da SEMOU;
- Formalização da conclusão da fase aprovação e da etapa em questão, através de comunicação oficial à contratada, emitida pela contratante;
- Autorização para emissão final;
- Formalização do recebimento final e emissão de termo de recebimento definitivo.

18. MEDIÇÃO DOS SERVIÇOS

As medições serão elaboradas relativas aos serviços entregues em curso e aprovados, pela Prefeitura e CAIXA Econômica Federal, está última na condição de ente financeiro do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, Ministério das Cidades, Governo Federal. A liberação das parcelas está condicionada à entrega dos produtos efetivamente concluídos – qualitativamente – aprovados. Os serviços não aceitos não serão objeto de medição.

Caberá a SEMOU proceder com o encaminhamento das medições para análise da CAIXA Econômica Federal.

A CONTRATADA emitirá Nota Fiscal referente ao serviço realizado e em caso de inadimplência serão aplicadas as multas e sanções previstas no edital.

19. RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

São responsabilidades da CONTRATADA:

É de responsabilidade da contratada a execução das ações e atividades conforme previsto no presente Termo de Referência. Por razões técnicas e operacionais, qualquer modificação metodológica que se faça necessária, seja na ordem cronológica da atividade ou mesmo no escopo, deverá ser acordada e autorizada pela Contratante;

A contratada deverá manter os equipamentos e veículo (de acordo com as especificações contidas nos manuais do fabricante), em perfeito estado de uso e conservação, para atender prontamente a programação e/ou solicitações;

A contratada deverá implementar, manter e atualizar um sistema de gestão das imagens, devidamente identificadas e organizadas;



A contratada deverá implementar, manter e atualizar um sistema de gestão das planilhas de cadastros das populações cadastradas, em Excel e/ou Access, devidamente organizado;

A contratada deverá manter gerente técnico, com disponibilidade para comparecer às reuniões na sede da SEMOU, para representá-la na execução do contrato;

É de responsabilidade da contratada o fornecimento de todos os insumos necessários à execução cabal das ações e atividades previstas pela Regularização Fundiária;

É de responsabilidade da contratada o fornecimento de todos os insumos necessários ao desenvolvimento das atividades propostas, ao perfeito uso dos equipamentos, assim como abastecimento, armazenamento e operação;

A contratada deverá obedecer às exigências da Legislação Trabalhista e Social, no que diz respeito ao pessoal que lhe prestar serviço, fornecendo inclusive uniforme, alimentação e vale-transporte;

É obrigatório o fornecimento de uniformes e EPI's (inclusive para COVID- 19) de boa qualidade e em bom estado a ser utilizado quando a atividade solicitar. O uso de camisa, ou colete e crachá de identificação por parte dos contratados também é obrigatória e em conformidade com o modelo indicado, tendo como orientação os princípios da NR-18;

Caberá à contratada toda a responsabilidade por danos a terceiros ocasionados por equipamentos e pessoal;

A SEMOU poderá solicitar a substituição imediata de qualquer funcionário que não atenda aos requisitos técnicos profissionais ou que venha a denegrir com sua conduta à Administração Pública, bem como desacatar a Prefeitura;

A SEMOU, em função de alteração de programação que se fizerem necessárias, poderá exigir o deslocamento de equipe e de equipamentos entre os diversos locais de intervenção, o que deverá ser atendido imediatamente pela contratada.

20. DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES:

- a. Pressupostos Básicos
- b. As atividades da Regularização Fundiária devem ter como base os seguintes pressupostos:
- c. Respeito ao conhecimento e características da comunidade sobre a realidade local, seus valores e cultura;
- d. Inclusão social;
- e. Isonomia, probidade, impessoalidade, publicidade, moralidade, igualdade e legalidade;
- f. Valorização do potencial produtivo da comunidade beneficiária;
- g. Preservação ambiental;
- h. Identificação e busca de parcerias;
- i. Interdisciplinaridade;
- j. Integração interinstitucional;
- k. Interação das equipes técnicas;
- l. Implementação de metodologias participativas;

m. Incentivo ao desenvolvimento de tecnologias sociais sustentáveis resultantes do compartilhamento de saberes populares e conhecimentos técnicos, que sejam reaplicáveis e apresentem efetivas soluções para a transformação social.

21. ENDEREÇO DO CONTRATANTE

Avenida Presidente Vargas, nº. 310, Centro, Chapadinha/MA



Chapadinho(MA), 25 de Abril de 2025.

Vânia Duarte Mota Souza
Secretária Adjunta de Administração

*Prefeitura Mun. de Chapadinho
Vânia Duarte Mota Souza
Secretaria Adjunta de Administração*

