

Termo de referência – regularização fundiária

Comunidades: Aratu, Morada Nova e Sonho Verde

2079 lotes para regularização

João Pessoa, 2025

1. Sumário

TERMO DE REFERÊNCIA PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S) E REGULARIZAÇÃO ESPECÍFICA (REURB-E) NA COMUNIDADE ARATU, BAIRRO COSTA DO SOL EM JOÃO PESSOA.	5
1. OBJETO.....	5
2. JUSTIFICATIVA	8
3. Das Etapas de execução	9
3.1 Etapa I – Procedimentos Administrativos.....	9
3.1.1 Produto 1: Instauração da REURB	9
3.1.2 Produto 2: Pesquisas fundiárias	10
3.1.3 Produto 3: Notificação de titulares de domínio, confinantes e terceiros	11
3.2 Etapa II – Mobilização Social	11
3.2.1 Produto 1: Mobilização Social.....	12
3.2.2 Produto 2: Plantões Sociojurídicos	13
3.3 Etapa III – Levantamento de dados	13
3.3.1 Produto 1: Levantamento topográfico, planialtimétrico, cadastral e georreferenciamento	14
3.3.2 Produto 2: Levantamento de cadastro físico e selagem	14
3.3.3 Produto 3: Levantamento do cadastro socioeconômico	15
3.4 Etapa IV – Projetos de regularização fundiária	16
3.4.1 Produto 1: Estudo Preliminar das desconformidades	16
3.4.2 Produto 2: Estudo técnico ambiental	16
3.4.3 Produto 3: Estudo técnico de risco	17
3.4.4 Produto 4: Projeto urbanístico.....	17
3.4.5 Produto 5: Projeto fundiário	18

3.4.6	Produto 6: Memorial descritivo.....	18
3.4.7	Produto 7: Termo de Compromisso	19
3.5	Etapa V – Emissão da CRF	19
3.5.1	Produto 1: Base de dados Cadastrais Revisões individuais das concessões	19
3.5.2	Produto 2: Saneamento do Processo Administrativo	20
3.5.3	Produto 3: Finalização do Processo Administrativo, Pronunciamento da autoridade	20
3.5.4	Produto 4: Elaboração, formalização e aprovação CRF	20
3.6	Etapa VI – Registro da CRF, matrícula e titulação.....	21
3.6.1	Produto1: Registro da CRF, matrícula da área e titulação.....	21
3.7	Etapa VII - Evento de entrega da Titulação dos beneficiários.....	22
3.7.1	Produto 1: Evento de entrega da Titulação dos beneficiários	22
4.	EQUIPE TÉCNICA.....	24
4.1	Equipe técnica mínima.....	24
4.2	Equipe complementar e obrigações.....	25
5.	OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE	26
6.	OBRIGAÇÕES DA CONTARTADA	26
7.	FISCALIZAÇÃO	27
8.	AFERIÇÃO, MEDIÇÃO E PAGAMENTO	28
9.	VIGÊNCIA DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS	29
10.	PLANILHA DE INVESTIMENTO	30
11.	DOCUMENTOS A QUALIFICAÇÃO E HABILITAÇÃO JURÍDICA, ECONÔMICA, REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA.....	31
12.	MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO	33
13.	SANSÕES ADMINISTRATIVAS.....	34

14.	Anexo - CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO	36
-----	--	----

TERMO DE REFERÊNCIA PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S) E REGULARIZAÇÃO ESPECÍFICA (REURB-E) NA COMUNIDADE ARATU, BAIRRO COSTA DO SOL EM JOÃO PESSOA.

1. OBJETO

A presente ação tem por objeto a execução de estudos e ações técnicas, jurídicas, urbanísticas, ambientais, administrativas e sociais, visando à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) da Comunidade Aratu, situada no bairro Costa do Sol, no município de João Pessoa/PB. O processo de regularização abrangerá 1600 lotes ocupados por famílias de baixa renda, distribuídas em uma área de aproximadamente 65 hectares, e nas Comunidades Morada do Sol e Sonho verde que abrangerá 479 lotes distribuídos em 9,22 hectares. Nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que estabelece os procedimentos para a regularização de núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda (art. 13, inciso I).



Figura 1 - Comunidades Aratu, Sonho Verde e Morada Nova.

A regularização tem como finalidade garantir o direito à moradia digna, à segurança da posse e à integração social e urbana dos cerca de 1600 lotes na comunidade Aratu,

e dos 479 lotes nas Comunidades Morada Nova e Sonho Verde; promovendo a titulação dos ocupantes (conforme o art. 14 da referida Lei), a adequação do traçado urbano, a implantação de infraestrutura essencial e a inclusão socioespacial. As ações serão pautadas pela observância dos princípios previstos na Lei nº 13.465/2017, especialmente no que se refere à prioridade da função social da propriedade (art. 2º, §1º), à simplificação dos procedimentos administrativos e cartoriais (art. 18) e à possibilidade de legitimação da posse como forma de aquisição do direito real sobre os imóveis (art. 25).

As intervenções buscarão respeitar as características históricas, sociais, territoriais e ambientais da localidade, com soluções urbanísticas sustentáveis e integradas ao tecido urbano existente, assegurando o acesso a serviços públicos essenciais, a valorização da identidade comunitária e o fortalecimento da cidadania. A proposta considerará ainda os critérios de interesse social e vulnerabilidade definidos pela Política Nacional de Regularização Fundiária e utilizará os instrumentos legais disponíveis para garantir a efetividade da regularização e sua inscrição no Registro de Imóveis, conforme estabelecido nos artigos 34 a 40 da Lei nº 13.465/2017.

As etapas e produtos do serviço: a ação da Reurb-S objeto deste documento prevê a execução de nove produtos em sete etapas, conforme descrito abaixo:

- Etapa I – Procedimentos Administrativos
 - Produto 1: Instauração da REURB
 - Produto 2: Pesquisas fundiárias: Leis, Normas e Regulamentos
 - Produto 3: Notificação de Titulares de domínio, confinantes e terceiros
- Etapa II – Mobilização Social
 - Produto 1: Mobilização social
 - Produto 2: Plantões sociojurídicos
- Etapa III – Levantamento de dados
 - Produto 1: Levantamento topográfico, planialtimétrico, cadastral e georreferenciamento
 - Produto 2: Levantamento de cadastro físico e selagem
 - Produto 3: Levantamento do cadastro socioeconômico

- Etapa IV – Projeto de regularização fundiária
 - Produto 1: Estudo Preliminar das desconformidades
 - Produto 2: Estudo técnico ambiental
 - Produto 3: Estudo técnico de risco
 - Produto 4: Projeto urbanístico
 - Produto 5: Projeto fundiário
 - Produto 6: Memorial descritivo
 - Produto 7: Termo de Compromisso
- Etapa V – Emissão da CRF
 - Produto 1: Base de dados Cadastrais Revisões individuais das concessões
 - Produto 2: Saneamento do Processo Administrativo
 - Produto 3: Finalização do Processo Administrativo, Pronunciamento da autoridade
 - Produto 4: Elaboração, formalização e aprovação CRF
- Etapa VI – Registro de CRF, matrícula da área e titulação
 - Registro da CRF, matrícula da área e titulação.
- Etapa VII – Evento de entrega de titulação de beneficiários
 - Evento de entrega de titulação de beneficiários

Além dos itens anteriormente elencados, fica estabelecida a obrigatoriedade de apresentação de **Relatórios Mensais de Atividades**, destinados ao registro das ações executadas e à avaliação contínua das metodologias empregadas.

Os referidos relatórios deverão consignar o estágio de implementação das ações previstas para o período, com a indicação expressa dos fatores condicionantes, sejam eles facilitadores ou dificultadores para a consecução dos serviços.

O conteúdo documental deverá ser instruído com elementos comprobatórios das atividades narradas, por meio da incorporação de material fotográfico e documental pertinente, que sirvam para ilustrar, fundamentar e conferir veracidade aos registros efetuados.

Cumprе salientar que a apresentação dos relatórios mensais dar-se-á sob a forma digital, com entrega mensal obrigatória nos formatos de documento editável e em formato PDF (Portable Document Format).

Condiciona-se o início efetivo dos serviços à expedição, pela Contratada, da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) correspondentes aos serviços objeto do presente contrato, imediatamente após a emissão da respectiva Ordem de Serviço.

2. JUSTIFICATIVA

A presente ação visa a implementação da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) na Comunidade Aratu, localizada no bairro Costa do Sol, no município de João Pessoa/PB, com o objetivo de promover a regularização dos lotes ocupados por famílias de baixa renda, abrangendo uma área de aproximadamente 65 hectares. Este processo está alinhado aos dispositivos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que regula a regularização de núcleos urbanos informais predominantemente habitados por populações de baixa renda.

A regularização tem como finalidade garantir o direito à moradia digna, à segurança da posse e à integração social e urbana dos cerca de 1600 lotes na comunidade Aratu e 479 nas comunidades Morada Nova e Sonho Verde, por meio da titulação dos ocupantes, adequação do traçado urbano, implantação de infraestrutura essencial e promoção da inclusão socioespacial. A ação será pautada pela observância dos princípios previstos na Lei nº 13.465/2017, especialmente no que se refere à função social da propriedade, à simplificação dos procedimentos administrativos e cartoriais, e à legitimação da posse como forma de aquisição do direito real sobre os imóveis.

A Companhia Estadual de Habitação Popular da Paraíba (CEHAP) acompanha a expansão e consolidação da comunidade Aratu, que abriga aproximadamente 1.600 lotes. A ocupação se intensificou entre 2013 e 2019, alcançando estágio de consolidação física a partir de 2020. Em razão da precariedade habitacional e da crescente demanda por inclusão urbana, a CEHAP submeteu proposta no âmbito do Programa *Periferia Viva*, com vistas à regularização fundiária plena da área, nos

moldes da Reurb-S, conforme a Lei Federal nº 13.465/2017. No caso das Comunidades Morada Nova e Sonho Verde, elas ocuparam o espaço de 9,22 hectares que seria destinado a construção de unidades habitacionais pela CEHAP, assim, estão em um espaço delimitado e não houveram mais expansões territoriais.

As intervenções serão conduzidas com o cuidado de respeitar as características históricas, sociais, territoriais e ambientais da localidade, buscando soluções urbanísticas sustentáveis e integradas ao tecido urbano existente. A proposta visa também garantir o acesso a serviços públicos essenciais, valorizar a identidade comunitária e fortalecer a cidadania dos moradores da comunidade.

Além disso, o processo de regularização será desenvolvido em conformidade com os critérios de interesse social e vulnerabilidade definidos pela Política Nacional de Regularização Fundiária, utilizando os instrumentos legais disponíveis para garantir a efetividade da regularização e sua inscrição no Registro de Imóveis, conforme estabelecido pela Lei nº 13.465/2017.

3. Das Etapas de execução

3.1 Etapa I – Procedimentos Administrativos

A etapa de Procedimentos Administrativos constitui o conjunto de ações jurídico-administrativas essenciais para dar suporte legal e transparência ao processo de regularização fundiária. Ela assegura que todos os trâmites perante os órgãos competentes sejam realizados em conformidade com a Lei nº 13.465/2017, garantindo publicidade, segurança jurídica e o direito à ampla defesa dos envolvidos. Essa fase inclui três subetapas principais: a instauração do REURB, as pesquisas fundiárias e a notificação dos titulares de domínio, confinantes e terceiros interessados.

Ao final dessa etapa, espera-se a entrega do processo administrativo de REURB devidamente instaurado, relatórios detalhados das pesquisas fundiárias e um termo circunstanciado de notificação comprovando a comunicação a todos os envolvidos.

3.1.1 Produto 1: Instauração da REURB

Consiste na formalização do procedimento perante o poder público. Isso envolve a elaboração e o protocolo do requerimento de abertura do processo de Regularização

Fundiária de Interesse Social (REURB-S), acompanhado da criação de um processo administrativo específico com numeração própria para acompanhamento. Quando necessário, é publicada uma declaração de interesse social para a área, assegurando o enquadramento legal da comunidade nos critérios previstos na lei.

O produto a ser entregue ao final desta etapa de execução é o Processo de REURB-S Instaurado e Protocolado, que deverá ser integralmente relatado e comprovado no Relatório Mensal de Atividades. Este relatório sintetiza todas as ações realizadas nas subetapas correspondentes, detalhando o andamento do processo perante o poder público.

O relatório final deve ser entregue em dois formatos: digital editável (.docx), para possível ajuste ou complementação futura, e em PDF, para garantia de integridade e fácil reprodução. A entrega deve ser acompanhada de todos os anexos comprobatórios mencionados no corpo do relatório, tais como o protocolo de abertura do processo, a cópia da publicação da Declaração de Interesse Social (se aplicável) e demais documentos que atestem a conclusão desta fase perante os órgãos competentes.

3.1.2 Produto 2: Pesquisas fundiárias

Tem como objetivo de levantar a situação jurídico-dominial das áreas a serem regularizadas. Por meio de consultas cartorárias no Registro de Imóveis, identifica-se a história dominial, eventuais ônus, ações judiciais, processos de usucapião, embargos e outras pendências que possam impactar a regularização. Essa análise permitirá mapear titulares de domínio, confrontantes e confinantes, além de verificar a viabilidade fundiária do núcleo urbano, e servirá como base para as decisões técnicas e jurídicas do projeto.

O produto a ser entregue nesta subetapa é o Relatório de Levantamento Jurídico-Dominial, que consolida os resultados das pesquisas cartorárias e a análise da situação legal das áreas. Este documento identifica a história dominial, ônus, pendências judiciais e mapeia os envolvidos, avaliando a viabilidade fundiária da área.

Este relatório técnico será integrado ao Relatório Mensal de Atividades, que sintetiza o andamento de todas as subetapas. A entrega final deve incluir versões em formato editável (.docx) e PDF, acompanhadas de todos os anexos comprobatórios, como certidões cartorárias e documentos de pesquisa que fundamentaram as análises.

3.1.3 Produto 3: Notificação de titulares de domínio, confinantes e terceiros

Este produto visa garantir o direito ao contraditório e à participação de todos os possíveis interessados. A notificação é feita por meio de edital afixado na comunidade, publicação em diário oficial e, quando viável, notificação individual por correspondência com aviso de recebimento. É concedido um prazo para manifestações, e eventuais impugnações são registradas e analisadas pela equipe técnica e jurídica. Essa comunicação assegura transparência e previne futuros questionamentos, cumprindo o disposto no Art. 31 da Lei nº 13.465/2017.

O produto desta etapa é o Termo de Notificação e Ciência, que comprova a comunicação formal com todos os envolvidos no processo de regularização, conforme exigido pela lei. Esse documento é consolidado por meio de certidões de publicação de editais, comprovantes de notificação individual e o registro das manifestações recebidas. Todo o processo de notificação e suas comprovações devem ser integrados ao Relatório Mensal de Atividades, que sintetiza o andamento das subetapas. O relatório final será entregue em formato editável (.docx) e PDF, acompanhado de todos os anexos comprobatórios necessários.

3.2 Etapa II – Mobilização Social

Constitui a etapa indutora de todo o processo de regularização fundiária, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 13.465/2017. Seu objetivo central é assegurar a participação social ativa, informada e qualificada da comunidade em todas as fases subsequentes do projeto. Esta se desenvolve ao longo de toda a vigência do contrato. A Mobilização Social se desdobra em duas subetapas principais: a Mobilização Social e os Plantões Sociojurídicos.

Estes devem compor o Relatório Mensal de Atividades, que integra e sintetiza todas as ações das duas subetapas. Este relatório deve ser entregue em formato digital editável (.docx) e em PDF, acompanhado de todos os anexos comprobatórios mencionados. Este conjunto documental não tem apenas a função de relatar atividades; seu objetivo primordial é demonstrar de forma tangível e verificável o diálogo constante, a transparência e o esforço de capacitação realizados com a comunidade, assegurando a participação social ativa e informada, que é um pilar fundamental para a legitimidade do processo de regularização fundiária perante a CEHAP e a legislação vigente.

3.2.1 Produto 1: Mobilização Social

Nesta etapa deve ser iniciado o processo de engajamento comunitário em sua amplitude. Ela inicia com a identificação e articulação com lideranças comunitárias e organizações locais existentes, visando à construção de pactuações preliminares e à criação de canais de comunicação eficazes. Em seguida, é realizada uma Assembleia Geral para a apresentação formal do projeto pela equipe técnica para o esclarecimento detalhado dos procedimentos, direitos e deveres inerentes à Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S).

Paralelamente, a população é mobilizada para participar efetivamente das atividades, especialmente dos cadastros físico e socioeconômico, que são a base técnica para a regularização. Por fim, cabe à equipe técnica convocar, acompanhar e orientar os moradores para a assinatura dos documentos necessários em cada fase, garantindo a adesão consciente ao processo.

Para esta subetapa sevem ser entregues produtos específicos incluem um Relatório Narrativo das Ações Coletivas, detalhando as metodologias aplicadas, o número de participantes, os avanços e os desafios encontrados em cada atividade realizada, como reuniões, assembleias e ações de capacitação. Este relatório deve ser acompanhado por um conjunto robusto de Anexos Comprobatórios, essenciais para validar as ações descritas. Estes anexos abrangem as listas de presença assinadas em todas as atividades coletivas, as atas de reuniões e assembleias que registram os temas debatidos e as decisões tomadas, o registro fotográfico e

audiovisual que ilustra os momentos de interação, os materiais de divulgação produzidos e utilizados, como cartilhas e cartazes, e um mapa de atores e lideranças comunitárias identificadas, demonstrando a articulação estabelecida com os representantes locais.

3.2.2 Produto 2: Plantões Sociojurídicos

Os plantões devem ser realizados em dois meios diferentes: plantões itinerantes em pontos estratégicos da comunidade e um plantão fixo em local previamente divulgado. Os plantões itinerantes visam à distribuição de materiais informativos e à realização de atividades de capacitação de forma descentralizada, atingindo um público maior. Já o plantão fixo serve como um ponto de referência para o atendimento individualizado, onde os moradores podem buscar orientação para esclarecer dúvidas, sanar pendências documentais e mediar conflitos, com o suporte de assistentes sociais e advogados da equipe técnica. Esses servem para traduzir os conceitos legais e urbanísticos em linguagem acessível, oferecendo suporte concreto para que as famílias superem barreiras burocráticas e jurídicas, alinhando-se ao princípio da simplificação de procedimentos previsto no Art. 18 da Lei 13.465/2017.

Já para a subetapa dos Plantões Sociojurídicos, o produto central é um Relatório Específico de Atendimentos, que pode ser um capítulo dedicado dentro do Relatório Mensal. Este documento detalha o cronograma executado dos plantões (fixos e itinerantes), apresenta estatísticas sobre o número de famílias atendidas e classifica a natureza das demandas, sejam jurídicas, sociais ou documentais. Da mesma forma, este relatório é sustentado por seus Anexos Comprobatórios, que incluem uma planilha ou banco de dados de atendimentos individuais (elaborada em conformidade com a LGPD).

3.3 Etapa III – Levantamento de dados

A etapa de Levantamento de Dados constitui-se como alicerce técnico indispensável ao processo de regularização fundiária, conformando-se como um conjunto sistemático de procedimentos voltados à captação, organização e análise de informações multidisciplinares concernentes à realidade física, territorial, jurídica e socioeconômica do núcleo urbano objeto de intervenção. Esta fase, estruturada em

conformidade com os preceitos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, em especial seus arts. 25 a 31, tem por finalidade primordial embasar tecnicamente a elaboração do projeto de regularização fundiária, garantindo-lhe precisão cartográfica, segurança jurídica, adequação urbanístico-ambiental e legitimidade social. A execução desta etapa desdobra-se em três subetapas técnicas interrelacionadas: levantamento topográfico, planialtimétrico, cadastral e georreferenciamento; levantamento de cadastro físico e selagem; e levantamento do cadastro socioeconômico.

3.3.1 Produto 1: Levantamento topográfico, planialtimétrico, cadastral e georreferenciamento

Esta subetapa compreende a execução de levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, realizado mediante restituição aerofotogramétrica, devidamente referenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro SIRGAS2000. O objetivo central é produzir a base cartográfica oficial do núcleo, com precisão métrica compatível com as finalidades legais de registro imobiliário. Os parâmetros de qualidade posicional a serem observados incluem a Precisão Posicional Planimétrica (X,Y), cujo erro padrão não excederá 0,05 metros em relação à posição verdadeira do ponto, e a Precisão Posicional Altimétrica (Z), igualmente limitada a 0,05 metros de erro padrão.

O produto cartográfico resultante – representado por planta planialtimétrica em escala apropriada – servirá de suporte geométrico para a individualização dos lotes, a definição do traçado viário, a análise de conformidade urbanística e a futura inscrição no Registro de Imóveis. A entrega incluirá, obrigatoriamente, relatório técnico de acurácia, arquivos vetoriais editáveis (formato DWG, SHP, KML, KMZ) e a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

3.3.2 Produto 2: Levantamento de cadastro físico e selagem

Caracteriza-se pela elaboração ou atualização do cadastro físico-territorial dos imóveis existentes na área, envolvendo a identificação sistemática, codificação unívoca e delimitação precisa de lotes, benfeitorias e domicílios. A metodologia integra trabalho de campo – com diligências para vistoria, medição e registro fotográfico – à

técnica de georreferenciamento e sobreposição de bases cartográficas oficiais. O cadastro incorporará a caracterização detalhada do uso e ocupação do solo (classificado como residencial, comercial, misto, institucional ou de serviços), bem como a avaliação das condições de habitabilidade das edificações, considerando aspectos estruturais, de salubridade e de infraestrutura. Adicionalmente, serão identificadas eventuais desconformidades urbanísticas e ambientais, tais como ocupações em áreas de preservação permanente (APPs), zonas de risco geotécnico, adensamentos construídos em desacordo com os parâmetros legais e deficiências na infraestrutura urbana existente.

O produto consistirá em relatório técnico circunstanciado, acompanhado de planta cadastral georreferenciada e síntese analítica dos resultados, disponibilizados em formatos digital (PDF, DWG, SHP) para garantia de interoperabilidade com sistemas de informação geográfica.

3.3.3 Produto 3: Levantamento do cadastro socioeconômico

Destina-se à coleta e sistematização de informações socioeconômicas dos moradores, essenciais para a caracterização do perfil da comunidade e para a instrução dos processos de titulação. A abordagem metodológica combina a aplicação de formulários padronizados em entrevistas domiciliares com a organização da documentação comprobatória exigida pela legislação fundiária. Os dados coletados incluirão, obrigatoriamente: nome completo, número do RG e CPF, composição familiar, tipo e tempo de posse do imóvel, renda familiar mensal, além de outros elementos relevantes para a análise de elegibilidade aos programas de regularização de interesse social. Paralelamente, realizar-se-á a conferência e arquivamento de cópias dos documentos pessoais e comprovantes de residência.

O produto desta subetapa será um relatório específico contendo a síntese dos resultados do cadastramento, relação detalhada da situação documental por lote e beneficiário, e banco de dados digital contendo todas as informações físicas e sociais coletadas, as quais poderão subsidiar, futuramente, ações de monitoramento pós-ocupação e políticas públicas setoriais.

3.4 Etapa IV – Projetos de regularização fundiária

A etapa de Projetos de Regularização Fundiária constitui o núcleo técnico-executivo do processo de Reurb-S, conforme disposto nos arts. 25 a 40 da Lei Federal nº 13.465/2017. Esta fase tem por objetivo consolidar, em um conjunto coeso de documentos técnicos e jurídicos, todas as diretrizes, soluções e especificações necessárias para a implementação física, ambiental e jurídica da regularização fundiária. O produto desta etapa será um Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária, devidamente aprovado pelos órgãos competentes, que servirá como instrumento legal e técnico para a titulação dos ocupantes e a integração socioespacial da comunidade. A etapa desdobra-se nas seguintes subetapas técnicas: Estudo Preliminar das desconformidades, Estudo técnico ambiental, Estudo técnico de risco, Projeto urbanístico, Projeto fundiário, Memorial descritivo e Termo de compromisso.

3.4.1 Produto 1: Estudo Preliminar das desconformidades

Esta etapa deve ser feita a análise crítica e detalhada das inadequações existentes no núcleo urbano em relação ao ordenamento jurídico-urbanístico vigente. Este estudo realiza o confronto sistemático entre a situação consolidada da ocupação e os parâmetros legais estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e legislação ambiental correlata, identificando e categorizando desconformidades como ocupações em Áreas de Preservação Permanente (APPs), zonas de risco geotécnico, adensamentos irregulares e déficit de infraestrutura.

Como produtos esperados, gerará relatório técnico contendo análise comparativa, mapas temáticos de conformidade legal, planilhas comparativas de índices urbanísticos e laudo técnico identificando restrições legais e viabilidade urbanística

3.4.2 Produto 2: Estudo técnico ambiental

Deve ser feita a caracterização da situação ambiental da área, abrangendo os meios físico, biótico e antrópico. Com base nesse diagnóstico, o estudo especifica os sistemas de saneamento básico necessários – abastecimento de água,

esgotamento sanitário, drenagem urbana e gestão de resíduos sólidos – e propõe metodologias para a recuperação de áreas degradadas. Inclui análise técnica fundamentada que demonstra a melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental decorrente da regularização.

Seus produtos compreendem relatório completo de caracterização ambiental, especificação técnica dos sistemas de saneamento, metodologia para recuperação de áreas degradadas e análise quantitativa da melhoria ambiental.

3.4.3 Produto 3: Estudo técnico de risco

O estudo Técnico de risco desenvolve-se paralelamente, destinando-se a identificar, avaliar e propor soluções para situações de risco que possam afetar a segurança da população ou a viabilidade da regularização. Por meio de análises geotécnicas, hidrológicas e de estabilidade do terreno, são mapeadas áreas suscetíveis a deslizamentos, inundações ou outros eventos adversos, classificando o nível de risco e estabelecendo diretrizes para intervenções de mitigação ou reassentamento.

Como produtos, serão elaborados laudo técnico de avaliação de riscos, mapeamento das áreas de risco com classificação de gravidade, proposta de medidas de mitigação e estudo de drenagem urbana.

3.4.4 Produto 4: Projeto urbanístico

O Projeto Urbanístico representa a materialização gráfica e descritiva da reestruturação espacial do núcleo, definindo o traçado viário, a configuração dos lotes, a localização de áreas verdes, equipamentos comunitários e o sistema de infraestrutura urbana. Com base no levantamento planialtimétrico e no diagnóstico socioambiental, este projeto busca integrar a área ao tecido urbano formal, respeitando as características locais e promovendo qualidade urbanística.

Seus produtos incluem planta urbanística georreferenciada em escala apropriada, memorial descritivo do parcelamento do solo, definição do sistema viário e diretrizes de ocupação e uso do solo.

3.4.5 Produto 5: Projeto fundiário

O Projeto Fundiário dedica-se à estruturação jurídico-cartorial da regularização dominial, envolvendo a individualização dos lotes a serem regularizados mediante elaboração de plantas detalhadas com medidas, confrontações e geolocalização de cada unidade.

Este projeto define o instrumento jurídico adequado para a titulação e prepara a documentação necessária para o registro imobiliário, produzindo plantas de individualização de lotes, memorial descritivo de caracterização de cada lote, proposta de instrumentos jurídicos de titulação e documentação preparatória para o registro cartorário.

3.4.6 Produto 6: Memorial descritivo

O Memorial Descritivo constitui-se como documento técnico fundamental para a caracterização física e jurídica dos lotes e da área abrangida pela Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S). Este instrumento tem por finalidade descrever com precisão os limites, dimensões, confrontações e características territoriais de cada unidade lotérica e do perímetro global do núcleo urbano objeto da regularização.

O documento detalha a exata configuração espacial de cada lote, indicando suas medidas lineares, área total, coordenadas georreferenciadas e pontos de amarração cartográfica. Determina os confrontantes de cada unidade, identificando os limites com vias públicas, áreas comuns, lotes vizinhos e eventuais espaços de preservação ou restrição legal.

Em relação ao perímetro global da REURB, o memorial descreve a delimitação geral da área de intervenção, sua localização georreferenciada no sistema SIRGAS2000, as coordenadas UTM dos vértices do polígono perimetral e sua relação com o entorno urbano consolidado. Inclui também a identificação das matrículas imobiliárias originais abrangidas pela regularização, quando aplicável.

Complementarmente, o memorial registra as eventuais servidões administrativas, passagens de dutos, áreas de preservação permanente e demais restrições

incidentes sobre os lotes ou sobre a área global, garantindo a transparência e segurança jurídica necessárias ao processo de regularização fundiária.

Este documento, devidamente assinado pelo profissional legalmente habilitado, integra o processo de regularização e serve como base técnica para a elaboração das plantas de individualização de lotes, dos instrumentos cartoriais e da futura Certidão de Regularização Fundiária (CRF), conforme exigido pelos arts. 26 e 34 da Lei nº 13.465/2017.

3.4.7 Produto 7: Termo de Compromisso

O Termo de Compromisso formaliza o pacto entre o poder público, a contratada e os representantes da comunidade para o cumprimento das etapas, prazos e condicionantes estabelecidos no projeto de regularização. Este instrumento jurídico, devidamente assinado pelas partes e anexado ao processo de regularização, define metas, prazos, responsabilidades e sanções em caso de descumprimento, conferindo transparência e segurança jurídica ao processo perante os órgãos de controle.

3.5 Etapa V – Emissão da CRF

Esta etapa consolida todo o processo de regularização fundiária, culminando com a expedição do documento que formaliza perante o Registro de Imóveis a situação jurídica regularizada dos lotes, conferindo segurança jurídica aos ocupantes. Esta etapa assegura que os direitos reais de posse ou propriedade sejam devidamente registrados, conforme previsão dos arts. 34 a 40 da Lei Federal nº 13.465/2017. A execução é dividida em subetapas sequenciais, que envolvem: Base de dados Cadastrais Revisões individuais das concessões; Saneamento do Processo Administrativo; Finalização do Processo Administrativo, Pronunciamento da autoridade e Elaboração, formalização e aprovação CRF

3.5.1 Produto 1: Base de dados Cadastrais Revisões individuais das concessões

Consiste onde todos os dados gerados anteriormente são consolidados e submetidos a uma verificação minuciosa. É realizada uma análise individual de cada lote e respectivo ocupante, confrontando as informações com os requisitos legais para

a concessão do título, resultando na elaboração de minutas individuais dos instrumentos (Termos de Concessão de Uso Real ou de Legitimação de Posse) e em um Relatório de Consistência Cadastral que atesta a conformidade de todas as informações.

3.5.2 Produto 2: Saneamento do Processo Administrativo

Etapa visa que todo o dossiê da regularização esteja completo e aderente às exigências legais. Aqui, verifica-se a integralidade da documentação, incluindo estudos técnicos, aprovações e pareceres, sanando qualquer pendência ou inconsistência que possa obstruir a análise final. O produto desta fase é um checklist de saneamento assinado pelo responsável técnico, que comprova a regularidade do processo.

3.5.3 Produto 3: Finalização do Processo Administrativo, Pronunciamento da autoridade

A Finalização do Processo Administrativo consiste na organização definitiva de todo o dossiê técnico-jurídico-social para submissão à autoridade outorgante, resultando em um processo administrativo finalizado e organizado, contendo a íntegra da documentação exigida. O Pronunciamento da Autoridade, fase em que o processo finalizado é submetido à CEHAP para análise, deliberação e emissão do ato administrativo formal – como portaria ou decreto – que aprova a regularização fundiária da comunidade e autoriza expressamente a emissão da CRF

3.5.4 Produto 4: Elaboração, formalização e aprovação CRF

Com base no ato administrativo de aprovação, é elaborada a minuta da Certidão de Regularização Fundiária, contendo as especificações do art. 35 da Lei nº 13.465/2017. A minuta é submetida à análise do cartório de registro de imóveis para verificação de conformidade e, após aceite, a CRF é formalizada, assinada pela autoridade outorgante e protocolada no registro de imóveis. O produto é um relatório específico que contém a CRF protocolada, plantas impressas e digitais, memoriais descritivos e toda a comprovação dos atos registrais, incluindo comprovantes de

custas, assegurando assim a transparência e a legalidade de todo o processo perante os órgãos competentes e a comunidade beneficiada.

3.6 Etapa VI – Registro da CRF, matrícula e titulação

Esta etapa tem como objetivo concretizar juridicamente a segurança da posse para as famílias beneficiárias, por meio do registro cartorário da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), da abertura de matrícula específica para a área regularizada e da expedição e registro dos títulos individuais de legitimação de posse ou de concessão de uso real. Baseia-se integralmente no disposto nos arts. 34 a 40 da Lei Federal nº 13.465/2017, assegurando a publicidade e os direitos constituídos. A execução desta etapa consolida todo o trabalho técnico, social e jurídico desenvolvido, transformando a posse informal em direito real devidamente registrado, garantindo a segurança jurídica necessária para o pleno exercício do direito à moradia digna.

3.6.1 Produto1: Registro da CRF, matrícula da área e titulação

Esta subetapa desdobra-se em uma sequência de atos jurídicos e cartorários interdependentes, que convertem a aprovação administrativa em direitos reais formalizados perante o Registro de Imóveis.

O processo inicia-se com o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) no Cartório de Registro de Imóveis competente. A CRF, expedida com base no ato administrativo de aprovação (Etapa V), é o instrumento que individualiza a área regularizada e estabelece as condições gerais da regularização. Com seu registro, é aberta uma matrícula específica para o núcleo urbano regularizado, desmembrando-o da matrícula original do imóvel, quando existente, ou criando matrícula para a área, a qual servirá como base para a inscrição dos direitos individuais dos ocupantes.

Paralelamente, são elaborados os títulos individuais para cada lote e família beneficiária habilitada, que podem consistir no Termo de Concessão de Uso Real, quando se tratar de imóveis públicos, ou no Título de Legitimação de Posse, quando se tratar de imóveis particulares em que se configure a posse, nos termos do art. 14 da Lei nº 13.465/2017. Esses títulos são assinados pela autoridade outorgante (CEHAP) e apresentados ao Cartório de Registro de Imóveis para averbação na

matrícula do núcleo regularizado e registro como concessão de direito real (no caso da Concessão de Uso Real) ou como averbação de propriedade (no caso da Legitimação de Posse), conforme dispõe o art. 39 da referida lei.

O registro confere ao ocupante um direito real, oponível a terceiros, garantindo a segurança jurídica da posse. Como produtos desta etapa, resultam: a Certidão de Registro da CRF, expedida pelo cartório e atestando o registro da Certidão de Regularização Fundiária; a Certidão de Matrícula do Núcleo Regularizado, que comprova a abertura da matrícula específica contendo as descrições e memorial do projeto; os Títulos Individuais Registrados, representados pelos termos de Concessão de Uso Real ou pelos Títulos de Legitimação de Posse devidamente assinados e acompanhados dos comprovantes de registro ou averbação; e, por fim, o Relatório Final de Registro e Titulação, documento técnico-jurídico circunstanciado que detalha todos os procedimentos cartorários realizados, relaciona as matrículas e títulos expedidos e apresenta cópias autenticadas dos principais documentos registrares e comprovantes de recolhimento de emolumentos, quando aplicável, servindo como documento final de prestação de contas da etapa perante a CEHAP e comprovando a conclusão bem-sucedida do processo de regularização fundiária junto ao Registro de Imóveis.

3.7 Etapa VII - Evento de entrega da Titulação dos beneficiários

Esta etapa é constituída do ato final e solene do processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), conforme disciplinado pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Trata-se de um marco jurídico, urbanístico e social, que materializa a segurança da posse e o direito à moradia digna para as famílias residentes nos núcleos urbanos informais regularizados, no caso em tela, as comunidades Aratu, Morada Nova e Sonho Verde, no município de João Pessoa/PB

3.7.1 Produto 1: Evento de entrega da Titulação dos beneficiários

O processo de titulação inicia-se com o Planejamento Logístico e a Articulação Institucional, por meio da elaboração de um plano detalhado do evento, que define data, local de fácil acesso e ampla capacidade, estrutura física necessária, cronograma de atividades e lista de autoridades a serem convidadas, incluindo

representantes da CEHAP, do Registro de Imóveis, do Poder Judiciário, do Ministério Público e da Prefeitura Municipal de João Pessoa.

Esta etapa envolve, ainda, a articulação interinstitucional para garantir a presença das entidades responsáveis pelo processo de regularização, bem como a mobilização comunitária conduzida pela equipe de Trabalho Social, assegurando ampla divulgação e efetiva participação dos beneficiários. Na sequência, realiza-se a Conferência e Validação Final da Documentação, por meio de uma verificação técnica minuciosa da documentação individual de cada beneficiário, confrontando os dados constantes no cadastro com a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), além do memorial descritivo e das plantas individuais gerados no âmbito do Projeto de Regularização Fundiária. O resultado dessa verificação é a Listagem Final Certificada de Beneficiários Habilitados, documento que atesta a conformidade de cada caso com os requisitos legais para a titulação.

Concluída esta etapa, passa-se à Preparação e Autenticação dos Instrumentos de Titulação, na qual, com base na listagem validada, procede-se à impressão em segurança e autenticação dos títulos definitivos — sejam eles escrituras públicas de regularização fundiária, títulos de legitimação de posse ou demais instrumentos jurídicos aplicáveis, conforme os arts. 25 a 27 da Lei nº 13.465/2017. Cada título é individualizado e deve conter a identificação do imóvel e do beneficiário, a descrição precisa do lote conforme planta georreferenciada e, quando for o caso, cláusulas de inalienabilidade ou de oneração previstas em lei. O produto técnico desta fase é o Conjunto Completo de Títulos Prontos para Entrega, devidamente organizado e acondicionado para distribuição ordenada.

Em seguida, ocorre a Realização da Cerimônia Pública de Entrega, conduzida com formalidade e composta por abertura solene, explicações técnicas sobre o significado jurídico da titulação, discursos das autoridades presentes e entrega simbólica e física dos títulos aos representantes dos beneficiários. Durante o evento, garante-se a presença de assessoria jurídica para esclarecimentos pontuais. Como produtos dessa subetapa, são gerados a Ata Circunstanciada do Evento, contendo a relação de

presentes e a descrição dos atos praticados, e o Registro Fotográfico e Videográfico completo, que servem como prova documental da publicidade do ato.

Por fim, procede-se à Orientação Pós-Titulação e ao Encerramento Processual, etapa que contempla ações de orientação coletiva e individualizada aos beneficiários, mediante a entrega de uma Cartilha de Orientação ao Titular, com informações sobre direitos, deveres, obrigações fiscais (como o IPTU), manutenção do imóvel, possibilidades de transferência intervivos e implicações legais da titulação. Em paralelo, elabora-se o Relatório Final de Encerramento da Etapa, documento que consolida todos os procedimentos realizados, avalia o alcance do evento e propõe diretrizes para o monitoramento pós-ocupação, em articulação com a CEHAP.

4. EQUIPE TÉCNICA

4.1 Equipe técnica mínima

Será exigida a comprovação da capacitação de todo o quadro técnico necessário para a execução dos serviços, o qual deverá ser constituído por, no mínimo, profissionais das especialidades com os perfis técnicos apresentados a seguir:

- A equipe técnica mínima exigida inclui um Coordenador de Projetos Arquiteto, profissional graduado em Arquitetura e Urbanismo com pós-graduação em área afim, registro ativo no conselho de classe e experiência comprovada em coordenação de projetos ou exercício de cargo gerencial.
- É necessária a alocação de um Arquiteto e Urbanista, com graduação em Arquitetura e Urbanismo e registro ativo no conselho profissional.
- A composição técnica requer ainda um Engenheiro Civil e/ou Sanitarista, formado em Engenharia Civil e/ou Ambiental e Sanitária, com registro ativo no respectivo conselho de classe.
- Um Engenheiro Ambiental, com formação específica na área ambiental e registro ativo no CREA, responsável pelas questões ambientais inerentes ao projeto.
- Um Assistente Social, graduado em Serviço Social, com registro ativo no Conselho Regional de Serviço Social (CRESS) e experiência comprovada em

projetos e programas sociais direcionados à mobilização comunitária e a processos participativos de gestão urbana.

- Um Advogado, graduado em Direito e com registro ativo na Ordem dos Advogados do Brasil (OAB).
- Um Auxiliar Administrativo, com formação de nível médio completo, responsável pelo suporte administrativo necessário à execução dos serviços.

4.2 Equipe complementar e obrigações

Fica facultado à Contratada alocar mais de um profissional por perfil técnico, desde que observado o quantitativo de horas previsto em proposta, com o objetivo de ampliar a especialização temática e a abrangência técnica dos serviços.

Os profissionais integrantes da equipe técnica mínima deverão comprovar, no ato da contratação, qualificação adequada para a condução dos trabalhos objeto do presente Termo de Referência, bem como registro ativo e regularidade perante os respectivos conselhos profissionais, quando aplicável.

É condição imprescindível que os cargos de Coordenador(a) de Projetos, Arquiteto(a) e Urbanista, Assistente Social, Advogado(a) e Auxiliar Administrativo integrem o Quadro Técnico Permanente da Contratada.

Em caso de necessidade de substituição de qualquer profissional alocado no projeto, a Contratada deverá indicar substituto com nível de experiência e qualificação técnica equivalentes às do profissional a ser substituído, sujeitando-se tal substituição à aprovação prévia da Contratante.

A equipe técnica poderá ser convocada pela CEHAP para participação em reuniões e eventos técnicos relacionados ao objeto contratual, com o objetivo de aprofundar discussões e acompanhar os desdobramentos do projeto.

Poderão ser incorporados à equipe de consultoria, como profissionais complementares, Geógrafo(a) e/ou Técnico(a) em Edificações, conforme a necessidade técnica do projeto.

Para os profissionais sem vínculo empregatício permanente, será obrigatória a apresentação, por ocasião da conclusão do contrato, de documentação comprobatória

do vínculo contratual e da regularidade tributária, como a apresentação e contratos e notas fiscais, que atestem o recolhimento dos tributos devidos.

5. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Contratada, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta.
- Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos empregados eventualmente envolvidos, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.
- Notificar a Contratada por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção.
- Não permitir que os empregados da Contratada realizem horas extras, exceto em caso de comprovada necessidade de serviço, formalmente justificada pela autoridade do órgão para o qual o trabalho seja prestado e desde que observado o limite da legislação trabalhista.
- Pagar à Contratada o valor resultante da prestação do serviço, no prazo e condições estabelecidas no contrato.
- Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/Fatura fornecida pela contratada.

6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- Executar os serviços conforme especificações deste Termo de Referência e de sua proposta, com a alocação dos empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas contratuais.
- Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados.
- Manter o empregado nos horários predeterminados pela Administração.

- Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, de acordo com os artigos 14 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990), ficando a Contratante autorizada a descontar da garantia, caso exigida em contrato, ou dos pagamentos devidos à Contratada, o valor correspondente aos danos sofridos.
- Utilizar empregados habilitados e com conhecimentos básicos dos serviços a serem executados, em conformidade com as normas e determinações em vigor.
- Responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação específica, cuja inadimplência não transfere responsabilidade à Contratante.
- Relatar à Contratante toda e qualquer irregularidade verificada no decorrer da prestação dos serviços.
- Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos; nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre.
- Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas neste instrumento.
- Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato.
- Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento ao objeto da licitação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados nos incisos do art. 81 da Lei nº 13.303/2016.

7. FISCALIZAÇÃO

- O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços e da alocação dos

recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da Contratante.

- O representante da Contratante deverá ter a experiência necessária para o acompanhamento e controle da execução dos serviços e do contrato.
- A verificação da adequação da prestação do serviço deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência.
- O fiscal ou gestor do contrato, ao verificar que houve subdimensionamento da produtividade pactuada, sem perda da qualidade na execução do serviço, deverá comunicar à autoridade responsável para que esta promova a adequação contratual à produtividade efetivamente realizada, respeitando-se os limites de alteração dos valores contratuais previstos no §1º do art. 81 da Lei 13.303/2016.
- O representante da Contratante deverá promover o registro das ocorrências verificadas, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais.
- O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pela Contratada ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas neste Termo de Referência e na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual.
- A fiscalização da execução dos serviços abrange as seguintes rotinas: Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de comissão/servidor especialmente designado.
- A fiscalização de que trata item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Contratante ou de seus agentes e prepostos.

8. AFERIÇÃO, MEDIÇÃO E PAGAMENTO

- O valor contratado foi estimado com base nas horas de trabalho dos profissionais envolvidos, nos insumos e nos deslocamentos necessários para

a realização dos levantamentos de campo e para a consolidação dos dados coletados, bem como nas demais atividades indispensáveis ao cumprimento das etapas propostas e à entrega dos produtos.

- Os serviços executados e os produtos entregues serão considerados aceitos, em conformidade com as disposições deste Termo de Referência, após aprovação expressa do fiscal do contrato. Itens não aceitos pela fiscalização poderão ser objeto de remediação e subsequentemente mensurados, desde que revisados e reapresentados em estrita conformidade com as especificações e descritivos constantes do presente Termo.
- O recebimento do objeto contratual, que compreende a aceitação de bens, serviços e obras, será formalizado por meio de ata, lavrada pela autoridade designada para este fim, na qual serão consignados eventuais ressalvas, vícios, imperfeições ou omissões. A aceitação ocorre com a assinatura da ata de recebimento, que constitui título para pagamento, ressalvado o direito posterior de arguição de vícios ocultos.

9. VIGÊNCIA DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

- Os serviços devem ser iniciados imediatamente a assinatura do contrato e não devem ultrapassar o período de 12 meses sem justificativas e no máximo 18 meses desde que a justificativa corrobore com o atraso da execução dos serviços.

10. PLANILHA DE INVESTIMENTO

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID	QDE	CUSTO UNITÁRIO	BDI	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL	INCID.
1.	PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS						R\$ 193.274,24	5,0%
1.1	Instauração de REURB	unid	1	R\$ 77.309,70	-	R\$ 77.309,70	R\$ 77.309,70	2,0%
1.2	Pesquisas Fundiárias	unid	1	R\$ 57.982,27	-	R\$ 57.982,27	R\$ 57.982,27	1,5%
1.3	Notificação de Titulares de domínio, Confinantes e Terceiros	unid	1	R\$ 57.982,27	-	R\$ 57.982,27	R\$ 57.982,27	1,5%
2.	MOBILIZAÇÃO SOCIAL						R\$ 386.548,47	10,0%
2.1	Mobilização Social	unid	1	R\$ 193.274,24	-	R\$ 193.274,24	R\$ 193.274,24	5,0%
2.2	Plantões sociojurídicos	unid	1	R\$ 193.274,23	-	R\$ 193.274,23	R\$ 193.274,23	5,0%
3	LEVANTAMENTO DE DADOS						R\$ 1.546.193,90	40,0%
3.1	Levantamento topográfico, planialtimétrico, cadastral e georreferenciamento	Lote	2079	R\$ 297,49	-	R\$ 618.477,56	R\$ 618.477,56	16,0%
3.2	Levantamento de cadastro físico e selagem	Lote	2079	R\$ 297,49	-	R\$ 618.477,56	R\$ 618.477,56	16,0%
3.3	Levantamento do cadastro socioeconômico	Lote	2079	R\$ 148,74	-	R\$ 309.238,78	R\$ 309.238,78	8,0%
4	PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA						R\$ 1.159.645,42	30,0%
4.1	Estudo Preliminar das desconformidades	unid	1	R\$ 154.619,39	-	R\$ 154.619,39	R\$ 154.619,39	4,0%
4.2	Estudo técnico ambiental	unid	1	R\$ 154.619,39	-	R\$ 154.619,39	R\$ 154.619,39	4,0%
4.3	Estudo técnico de risco	unid	1	R\$ 154.619,39	-	R\$ 154.619,39	R\$ 154.619,39	4,0%
4.4	Projeto urbanístico	unid	1	R\$ 231.929,08	-	R\$ 231.929,08	R\$ 231.929,08	6,0%
4.5	Projeto fundiário	unid	1	R\$ 231.929,08	-	R\$ 231.929,08	R\$ 231.929,08	6,0%
4.6	Memorial descritivo	unid	1	R\$ 154.619,39	-	R\$ 154.619,39	R\$ 154.619,39	4,0%
4.7	Termo de Compromisso	unid	1	R\$ 77.309,70	-	R\$ 77.309,70	R\$ 77.309,70	2,0%
5	EMISSION DA CRF						R\$ 386.548,47	10,0%
5.1	Base de dados Cadastrais Revisões individuais das concessões	unid	1	R\$ 154.619,39		R\$ 154.619,39	R\$ 154.619,39	4,0%
5.2	Saneamento do Processo Administrativo	unid	1	R\$ 77.309,69	-	R\$ 77.309,69	R\$ 77.309,69	2,0%
5.3	Finalização do Processo Administrativo, Pronunciamento da autoridade	unid	1	R\$ 77.309,69	-	R\$ 77.309,69	R\$ 77.309,69	2,0%
5.4	Elaboração, formalização e aprovação CRF	unid	1	R\$ 77.309,70	-	R\$ 77.309,70	R\$ 77.309,70	2,0%
6	REGISTRO DE CRF. MATRÍCULA DA ÁREA E TITULAÇÃO						R\$ 154.619,39	4,0%
6.1	Registro da CRF, matrícula da área e Titulação	unid	1	R\$ 154.619,39	-	R\$ 154.619,39	R\$ 154.619,39	4,0%
7.	EVENTO DE ENTREGA DA TITULAÇÃO DOS BENEFICIÁRIOS						R\$ 38.654,85	1,0%
7.1	Evento de entrega da Titulação dos beneficiários	unid	1	R\$ 38.654,85	-	R\$ 38.654,85	R\$ 38.654,85	1,0%
	TOTAL						R\$ 3.865.484,74	100,0%

11. DOCUMENTOS A QUALIFICAÇÃO E HABILITAÇÃO JURÍDICA, ECONÔMICA, REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

A qualificação técnica restringe-se à apresentação dos comprovantes de experiência da empresa e dos profissionais designados para compor a equipe técnica permanente, bem como da respectiva documentação que comprove a formação profissional exigida. No caso da equipe de consultores, deverá ser apresentado registro no órgão regulador no momento de entrega dos produtos desenvolvidos por esses profissionais. Dessa forma, a avaliação da qualificação técnica dos profissionais será atestada por:

- a) Certificados e títulos acadêmicos reconhecidos pelo Ministério da Educação;
 - b) Curriculum vitae devidamente assinado pelo profissional;
 - c) Comprovante de inscrição do profissional no respectivo órgão regulador da profissão.
- Comprovante de registro junto ao Conselho de Engenharia e Agronomia (CREA), de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou outros conselhos que apresentem e legitimem a atribuição profissional na área de regularização fundiária, em específico na execução de consultoria para a elaboração de planos e projetos.
 - A sociedade empresária deverá apresentar atestado(s) passado(s) por pessoa jurídica de direito privado ou órgão da Administração Direta ou Indireta da União, estados e municípios, acompanhado(s) da(s) respectiva(s) certidão(ões) de acervo(s) técnico(s) (CAT) emitida(s) pelo CREA, CAU e outros, em nome do proponente ou de profissional responsável técnico comprovadamente inscrito no CREA, CAU e/ou outros conselhos que apresentem e legitimem a atribuição profissional na área de regularização fundiária, em específico na execução de consultoria para a elaboração de planos e projetos, integrante de seu quadro técnico permanente, comprovando a execução de serviços de características semelhantes constantes do objeto deste termo de referência.

- Declaração da empresa de que recebeu e obteve acesso a todos os documentos, bem como tomou conhecimento de todas as informações e condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da presente contratação, observadas, necessariamente, todas as disposições contidas neste termo de referência.
- Apresentação de, no mínimo, um atestado passado por pessoa jurídica de direito privado ou órgão da Administração Direta ou Indireta da União, estados e municípios, que comprove que o coordenador de projetos possui experiência em trabalhos de coordenação de projetos e/ou na área de regularização fundiária.
- Apresentação por extenso da proposta de valor global para desenvolvimento dos trabalhos com a planilha de preços unitários, que não poderá exceder o valor global estimado para a contratação de R\$ 3.865.714,13 (Três milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil, setecentos e catorze reais e treze centavos), preço máximo admitido.

Documentos relativos à habilitação jurídica, econômica, regularidade fiscal e trabalhista:

- Inscrição no CNPJ.
- Inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual.
- Regularidade perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante.
- Regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei (CND/INSS – CRF/FGTS).
- Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa.
- Regularidade perante a Justiça do Trabalho (CNDT).
- Declaração formal da inexistência de menor de 18 anos de idade em trabalho penoso, insalubre e noturno nos quadros da empresa, firmada pelo responsável

legal da empresa, sob as penas da lei, para cumprimento do disposto no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal.

- Balanço patrimonial e demonstrações contábeis dos dois últimos exercícios sociais, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrado há mais de três meses da data de apresentação da proposta.
- Certidão negativa de falência ou concordata expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, ou de execução patrimonial, expedida no domicílio da pessoa física.
- Caso a empresa não alcance os índices da avaliação da capacidade financeira exigidos, deverá comprovar que possui patrimônio líquido mínimo igual ou superior a dez por cento do valor estimado para a contratação. A comprovação será obrigatoriamente feita pelo balanço patrimonial (demonstrações contábeis do último exercício social), já exigíveis e apresentados na forma da lei.
- Certidão Cível Negativa, abrangendo falência e recuperação judicial ou extrajudicial, expedida por distribuidor da sede do principal estabelecimento da pessoa jurídica.

12. MODELO DE GESTÃO DE CONTRATO

- O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas acordadas, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, devendo tais circunstâncias ser registradas mediante apostila.
- As comunicações entre o contratante e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- O contratante poderá convocar representante da contratada para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

- Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o contratante poderá convocar o representante da contratada para reunião inicial a fim de apresentar o plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.
- A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato.
- O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a administração.
- O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

13. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- Sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, a CONTRATADA que incorrer em inexecução parcial ou total do contrato bem como deixar de observar outras obrigações contidas neste instrumento, poderá e sujeitar às seguintes sanções:
 - a) Advertência, quando o ato praticado, ainda que ilícito, não seja suficiente para acarretar danos à CEHAP, suas instalações, pessoas, imagem, meio ambiente, ou a terceiros.
 - b) Multa moratória e ou compensatória.
 - c) Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a CEHAP, por prazo de até 2 (dois) anos, conforme art. 190 do RILCC da CEHAP.
 - d) No caso de atraso injustificado na execução do contrato, poderá ser aplicada multa moratória de 5% (cinco) ao mês.
- A aplicação das penalidades, pela CONTRATANTE, observará a Lei nº 13.303 de 2016, bem como as hipóteses e o procedimento administrativo previstos no

Regulamento de Licitações e Contratos da CEHAP, em especial o contraditório e a ampla defesa.

- Na aplicação das sanções, a autoridade competente considerará a gravidade da conduta, o caráter educativo da pena, bem como o dano causa do ã Empresa, observada a proporcionalidade.
- As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladamente, ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.
- A aplicação da sanção de advertência importa na comunicação da advertência à contratada, devendo ocorrer o seu registro junto ao CAFILIPB, independentemente de tratar-se de pessoa cadastrada, ou não.
- A reincidência da sanção de advertência poderá ensejar a aplicação de penalidade de suspensão.
- A multa poderá ser aplicada nas seguintes hipóteses:
 - a) Em decorrência da interposição de recursos meramente procrastinatórios, poderá ser aplicada multa correspondente a 5% (cinco por cento) do valor máximo estabelecido para a licitação em questão.
 - b) Em decorrência da não regularização da documentação de habilitação, nos termos do artigo 43, §§ 1º e 2º da Lei Complementar nº 123/2006, e suas alterações, conforme previsto no Edital poderá ser aplicado multa correspondente a 5% (cinco por cento) do valor máximo estabelecido para a licitação em questão.
 - c) Pela recusa em assinar o contrato, aceitar ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo estabelecido pelo instrumento convocatório, poderá ser aplicado multa de 5% (cinco por cento) do valor máximo estabelecido para a licitação em questão.
 - d) No caso de atraso na entrega da garantia contratual, quando exigida, o Instrumento Convocatório deverá prever, mediante competente justificativa, a incidência de multa de 5% (cinco por cento) do valor total do Contrato.

Apresentados os termos em: 24 de setembro de 2025.

Companhia Estadual de Habitação Popular

Rafaela Mabel Silva Guedes

Arquiteta – CAU: A517518

14. Anexo - CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO

Etapa / Produto	Unid	Quant	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Preço Total (R\$)	Total por Etapa
1. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS																
1.1 Instalação da REURB	uni	1	R\$ 19.327,43	R\$ 19.327,43	R\$ 19.327,42	R\$ 19.327,42	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 77.309,70	R\$ 193.274,24
1.2 Pesquisas fundiárias	uni	1	R\$ 19.327,42	R\$ 19.327,42	R\$ 19.327,43			-	-	-	-	-	-	-	R\$ 57.982,27	
1.3 Notificação de titulares, confinantes e terceiros	unid	1		R\$ 14.495,57	R\$ 14.495,57	R\$ 14.495,57	R\$ 14.495,56	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 57.982,27	
2. MOBILIZAÇÃO SOCIAL																
2.1 Mobilização social	uni	1	R\$ 16.106,19	R\$ 16.106,19	R\$ 16.106,19	R\$ 16.106,19	R\$ 16.106,19	R\$ 16.106,19	R\$ 16.106,19	R\$ 16.106,19	R\$ 16.106,18	R\$ 16.106,18	R\$ 16.106,18	R\$ 16.106,18	R\$ 193.274,24	R\$ 386.548,47
2.2 Plantões sociojurídicos	uni	1	R\$ 16.106,19	R\$ 16.106,19	R\$ 16.106,19	R\$ 16.106,19	R\$ 16.106,19	R\$ 16.106,19	R\$ 16.106,19	R\$ 16.106,18	R\$ 16.106,18	R\$ 16.106,18	R\$ 16.106,18	R\$ 16.106,18	R\$ 193.274,23	
3. LEVANTAMENTO DE DADOS																
3.1 Levantamento topográfico, planialtimétrico, cadastral e georreferenciamento	lote	2079	-	R\$ 154.619,39	R\$ 154.619,39	R\$ 154.619,39	R\$ 154.619,39	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 618.477,56	R\$ 1.546.193,90
3.2 Levantamento de cadastro físico e selagem	lote	2079	-	R\$ 154.619,39	R\$ 154.619,39	R\$ 154.619,39	R\$ 154.619,39	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 618.477,56	
3.3 Levantamento de cadastro socioeconômico	lote	2079	-	-	R\$ 51.539,80	R\$ 51.539,80	R\$ 51.539,80	R\$ 51.539,80	R\$ 51.539,79	R\$ 51.539,79	-	-	-	-	R\$ 309.238,78	
4. PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA																
4.1 Estudo Preliminar de desconformidades	unid	1	-	-	-	-	-	R\$ 38.654,85	R\$ 38.654,85	R\$ 38.654,85	R\$ 38.654,84	-	-	-	R\$ 154.619,39	R\$ 1.159.645,42
4.2 Estudo Técnico ambiental	uni	1	-	-	-	-	-	R\$ 51.539,80	R\$ 51.539,80	R\$ 51.539,79	-	-	-	-	R\$ 154.619,39	
4.3 Estudo Técnico de risco	uni	1	-	-	-	-	-	-	R\$ 51.539,80	R\$ 51.539,80	R\$ 51.539,79	-	-	-	R\$ 154.619,39	
4.4 Projeto urbanístico	uni	1	-	-	-	-	-	R\$ 46.385,82	R\$ 46.385,82	R\$ 46.385,82	R\$ 46.385,81	R\$ 46.385,81			R\$ 231.929,08	
4.5 Projeto fundiário	uni	1	-	-	-	-	-	R\$ 46.385,82	R\$ 46.385,82	R\$ 46.385,82	R\$ 46.385,81	R\$ 46.385,81			R\$ 231.929,08	
4.6 Memorial descritivo	uni	1	-	-	-	-	-	-	R\$ 38.654,85	R\$ 38.654,85	R\$ 38.654,85	R\$ 38.654,84			R\$ 154.619,39	
4.7 Termo de Compromisso	uni	1	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 38.654,85	R\$ 38.654,85			R\$ 77.309,70	
5. EMISSÃO DA CRF																
5.1 Base de dados cadastrais e revisões individuais das concessões	unid	1	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 51.539,80	R\$ 51.539,80	R\$ 51.539,79	-	R\$ 154.619,39	386.548,47
5.2 Saneamento do Processo Administrativo	unid	1	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 25.769,90	R\$ 25.769,90	R\$ 25.769,89	-	R\$ 77.309,69	
5.3 Finalização do Processo Administrativo, Pronunciamento da autoridade	unid	1	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 25.769,90	R\$ 25.769,90	R\$ 25.769,89	-	R\$ 77.309,69	
5.4 Elaboração, formalização e aprovação da CRF	unid	1	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 25.769,90	R\$ 25.769,90	R\$ 25.769,90	-	R\$ 77.309,70	
6. REGISTRO DA CRF, MATRÍCULA E TITULAÇÃO																
6.1 Registro da CRF, matrícula da área e titulação	unid	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 154.619,39	R\$ 154.619,39	R\$ 154.619,39
7. EVENTO DE ENTREGA DA TITULAÇÃO																
7.1 Evento de entrega da titulação dos beneficiários	unid	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 38.654,85	R\$ 38.654,85	R\$ 38.654,85
TOTAL POR MÊS (R\$)			R\$ 70.867,23	R\$ 394.601,58	R\$ 446.141,38	R\$ 426.813,95	R\$ 407.486,52	R\$ 266.718,47	R\$ 356.913,11	R\$ 356.913,09	R\$ 421.337,81	R\$ 331.143,17	R\$ 161.061,83	R\$ 225.486,60	R\$ 3.865.484,74	
PORCENTAGEM DE DESEMBOLSO POR MÊS			1,83%	10,21%	11,54%	11,04%	10,54%	6,90%	9,23%	9,23%	10,90%	8,57%	4,17%	5,83%	100,00%	