PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO MUNICÍPIO DE NATAL/RN — BAIRROS DE CANDELÁRIA, PAJUÇARA, PLANALTO E POTENGI.

NATAL
PREFEITURA

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

EQUIPE TÉCNICA

Cynthia Jullianny Rocha da Silva Pessoa

Emmily Ramayanne da Silva Pontes Borges

Felipe Maciel Pinheiro Barros

George Matheus Dionísio de Oliveira

José Gilenildo dos Santos

Paula Kamily Castelo Branco da Sliva

Shirley Karina Silva Sales

ESTAGIÁRIOS(AS)

Jaislla Macedo da Silva

Larissa Ingrid de Amorim Ferino

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

ÍNDICE

APRESENTAÇÃO 3
1. JUSTIFICATIVA 10
2. OBJETO 11
3. REGIME DE EXECUÇÃO 13
3.1. Serviços contratados sob o regime de Empreitada por Preço Unitário 13
3.2. Serviços contratados sob o regime de Empreitada por Preço Global 14
4. ÁREA DE INTERVENÇÃO 14
5. METODOLOGIA DE TRABALHO, DEFINIÇÃO DOS PRODUTOS E FORMAS DE ACOMPANHAMENTOE ANÁLISE 14
5.1. ETAPA 1 – MOBILIZAÇÃO, SENSIBILIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA, SOCIOECONÔMICA E FUNDIÁRIA 18
5.2. ETAPA 2 – AVALIAÇÃO FUNDIÁRIA DA ÁREA 19
5.3. ETAPA 3 – LEVANTAMENTO CADASTRAL 20
5.4. ETAPA 4 – DEFINIÇÕES E ENCAMINHAMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA 24
6. OPERACIONALIZAÇÃO DA REURB-E 27
6.1. Critérios de Enquadramento 27
6.2. Custos Comuns e Indivisíveis (custeio público) 27
6.3. Custos Individualizados da REURB-E (custeio do beneficiário) 27
6.4. Fluxo Financeiro e Responsabilidades 28
6.5. Responsabilidade da Administração Pública 28
7. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DA PROPONENTE: 30
8. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DOS TRABALHOS: 31
9. DO RECEBIMENTO DOS PRODUTOS: 33
10. PADRÕES DE QUALIDADE: 33
11. DO PAGAMENTO 33
12. DOS PRAZOS: 37
13. MATRIZ DE RISCOS 38
14. DISPOSIÇÕES GERAIS 39
14.1. DO TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS (LGPD) 40

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

APRESENTAÇÃO

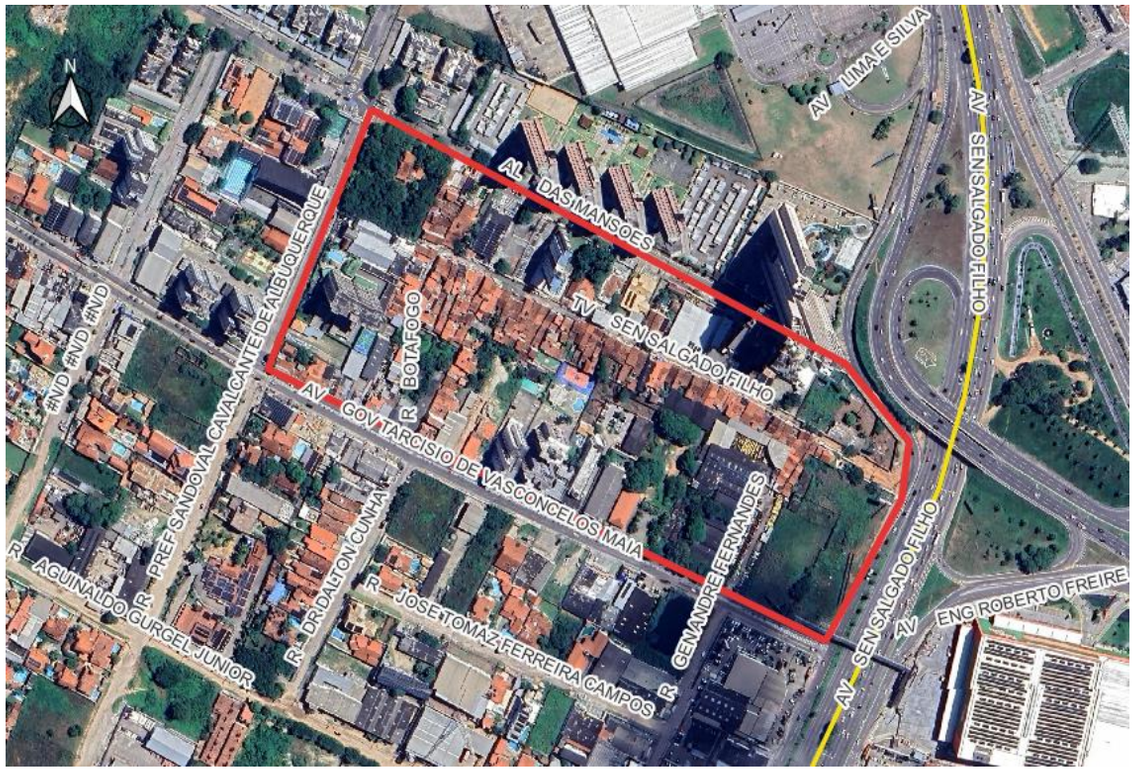
O presente Termo de Referência tem por finalidade subsidiar a contratação de empresa especializada em serviços técnicos multidisciplinares voltados à execução de Projetos de Regularização Fundiária Urbana (REURB) em diversas localidades do Município de Natal/RN, abrangendo, entre outras, áreas situadas nos bairros de Candelária, Pajuçara, Planalto e Potengi, conforme poligonais e quantitativos definidos a seguir.

As poligonais estão organizadas em dois lotes, conforme descrito abaixo:

LOTE 1

ITEM 1: **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA A FIM DE PROMOVER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB, NA LOCALIDADE DENOMINADA TRAVESSA SENADOR SALGADO FILHO (RUA DA PALHA), ZONA SUL, SITUADO NO MUNICÍPIO DE NATAL/RN,** a partir do desenvolvimento de ações envolvendo levantamentos, diagnósticos físicos e sociais e soluções administrativas para efetivação da legalidade da área delimitada na Figura 01:

Figura 01 - Poligonal de intervenção na localidade denominada Travessa Senador Salgado Filho.



Fonte - SEHARPE.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

A área delimitada possui aproximadamente 130 (cento e trinta) unidades, conforme dados coletados na SEMURB. O número de lotes poderá sofrer alterações para mais ou para menos, conforme dados resultantes do Cadastro Físico, podendo, ainda, após a análise da documentação apresentada pelo interessado, ocorrer situações em que o proprietário não se enquadre como REURB-S, sendo, neste caso, aplicado o disposto no Capítulo 6 deste Termo de Referência (Operacionalização da REURB-E).

ITEM 2: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA A FIM DE PROMOVER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA — REURB, NA ÁREA VERDE DO CONJUNTO PARQUE DAS DUNAS, ZONA NORTE, SITUADO NO MUNICÍPIO DE NATAL/RN, conforme Figura 02. A área delimitada possui aproximadamente 60 (sessenta) unidades, conforme dados da SEMURB.

Figura 02 - Poligonal de intervenção na Área Verde do Conjunto Parque Das Dunas.



Fonte - SEHARPE.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

ITEM 3: **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA A FIM DE PROMOVER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB, NA LOCALIDADE DENOMINADA PLANALTO I, ZONA OESTE, SITUADO NO MUNICÍPIO DE NATAL/RN,** conforme Figura 03. A área delimitada possui aproximadamente 210 (duzentas e dez) unidades, conforme dados da SEMURB.

.

Figura 03 - Poligonal de intervenção na localidade denominada Planalto I.



Fonte - SEHARPE.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

ITEM 4: **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA A FIM DE PROMOVER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB, NA LOCALIDADE DENOMINADA PLANALTO II, ZONA OESTE, SITUADO NO MUNICÍPIO DE NATAL/RN,** conforme Figura 04. A área delimitada possui aproximadamente 200 (duzentas) unidades residenciais, conforme dados da SEMURB.

Figura 04 - Poligonal de intervenção na localidade denominada Planalto II.



Fonte - SEHARPE.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

ITEM 5: **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA A FIM DE PROMOVER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB, NA LOCALIDADE DENOMINADA PLANALTO III, ZONA OESTE, SITUADO NO MUNICÍPIO DE NATAL/RN,** conforme Figura 05. A área delimitada possui aproximadamente 140 (cento e quarenta) unidades, conforme dados da SEMURB.

Figura 05 - Poligonal de intervenção na localidade denominada Planalto III.



Fonte - SEHARPE.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

ITEM 6: **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA A FIM DE PROMOVER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB, NA LOCALIDADE DENOMINADA SÃO MATEUS, BAIRRO POTENGI, ZONA NORTE DO MUNICÍPIO DE NATAL/RN,** conforme Figura 06. A área delimitada possui aproximadamente 35 (trinta e cinco) unidades, conforme dados da SEMURB.

Figura 06 - Poligonal de intervenção na localidade denominada São Mateus.



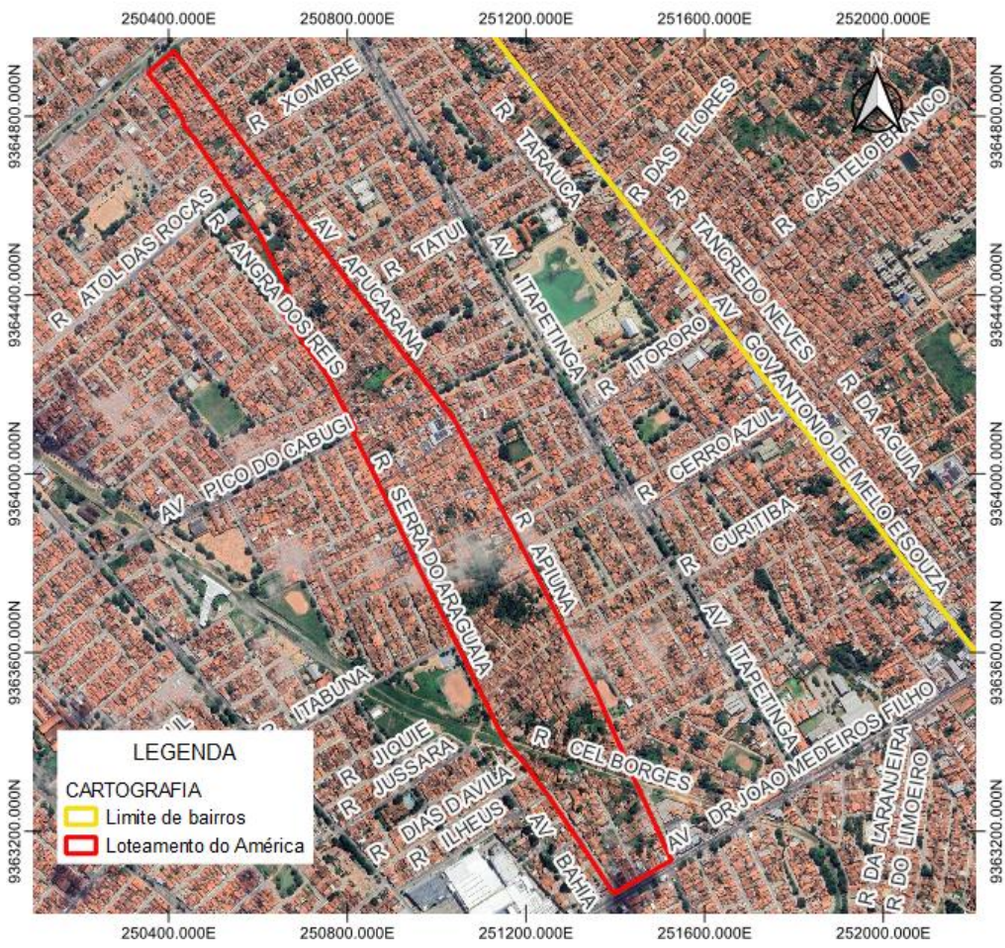
Fonte - SEHARPE.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

LOTE 2

ITEM 1: **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA A FIM DE PROMOVER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB, NO LOTEAMENTO DO AMÉRICA F. C., ZONA NORTE, SITUADO NO MUNICÍPIO DE NATAL/RN,** conforme Figura 07. A área delimitada possui aproximadamente 1.500 (um mil e quinhentas) unidades residenciais, conforme dados da SEMURB.

Figura 07 - Poligonal de intervenção na localidade denominada Loteamento do América F. C..



Fonte - SEHARPE.

Para todas as poligonais acima, o número de lotes poderá sofrer alterações para mais ou para menos, conforme dados resultantes do Cadastro Físico. Variações superiores a 25% (vinte e cinco por cento) da estimativa serão tratadas conforme o item R07 da Matriz de Riscos (Capítulo 13).

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

1. JUSTIFICATIVA

O processo de urbanização no Município de Natal, inclusive nas Regiões Administrativas Norte, Sul e Oeste, bem como na maioria das cidades brasileiras, em razão do volume de assentamentos irregulares existentes, tem acentuado a segregação do espaço urbano, resultando na exclusão territorial da população de menor poder aquisitivo.

Neste sentido, ressalta-se que a Política Nacional de Regularização Fundiária em desenvolvimento no país, após o advento da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, busca alcançar formas mais igualitárias de acesso à cidade, para adequar os Municípios a uma realidade urbanística formal.

É fato que muitos municípios, a exemplo de Natal, não conseguiram, efetivamente, acompanhar a intensa modificação territorial alavancada pela ocupação urbana crescente em todo o território. No entanto, é de responsabilidade do Poder Público Municipal a promoção da política de desenvolvimento urbano, que objetiva o ordenamento territorial e o cumprimento do princípio da função social da propriedade, de forma a garantir a qualidade de vida desejada pelos cidadãos, conforme garante a Constituição Federal da República.

Assim, os projetos de regularização fundiária, como instrumentos da Política Urbana prevista na Lei Federal nº 13.465/2017, garantem a segurança jurídica da posse, promovendo, consequentemente, a integração socioespacial e a diminuição da pobreza, auxiliando no enfrentamento do enorme passivo socioambiental existente, gerado ao longo de décadas de crescimento urbano intenso nas cidades brasileiras.

Destaca-se que a observância às normas de ordem pública e de interesse social reguladoras do uso da propriedade urbana — em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental — estará assegurada desde que garantida a aplicação das normas vigentes que disciplinam a ocupação e o uso do espaço urbano.

Considerando a configuração e a tipologia atual das áreas objeto da intervenção, as irregularidades de ocupação e a falta de controle rígido por parte do poder público acarretaram modificações no traçado do parcelamento, bem como alteração no padrão construtivo das casas, indicando a necessidade de regularização da base imobiliária. Com isso, todo o projeto de regularização deve levar em consideração estas alterações, a fim de reordenar e registrar o que é possível ser consolidado para um ambiente urbano sustentável.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

2. OBJETO

Constitui objeto do presente Termo de Referência a contratação de empresa especializada para a execução de serviços técnicos multidisciplinares voltados à Regularização Fundiária Urbana (REURB), compreendendo atividades de natureza urbanística, jurídica, social e administrativa, destinadas à regularização de núcleos urbanos informais localizados no Município de Natal/RN, conforme áreas de intervenção descritas neste instrumento.

Os serviços a serem executados abrangem todas as etapas necessárias à implementação da REURB, incluindo, dentre outras, mobilização e sensibilização comunitária, levantamentos técnicos e cadastrais, caracterização urbanística, socioeconômica e fundiária, elaboração do projeto de regularização fundiária, acompanhamento de processos administrativos e registrais, bem como a emissão e entrega dos títulos aos beneficiários.

A execução compreenderá tanto a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) quanto, quando identificado no curso dos trabalhos, a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E), nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e da legislação municipal aplicável.

Os recursos públicos destinados à presente contratação serão aplicados exclusivamente nas atividades vinculadas à REURB-S e às etapas comuns e indivisíveis do processo de regularização fundiária, tais como mobilização social, levantamentos técnicos, cadastro físico e socioeconômico, estudos urbanísticos e fundiários e demais atividades estruturantes do projeto.

Após a realização do cadastro socioeconômico e a devida classificação dos beneficiários, aqueles que não se enquadrarem nos critérios da REURB-S serão tratados no âmbito da REURB-E, conforme detalhado no Capítulo 6 deste Termo de Referência. Nesta hipótese, os custos relativos à regularização fundiária — incluindo, mas não se limitando a, elaboração de peças técnicas individualizadas, atos registrais, emolumentos cartoriais e demais despesas específicas — serão integralmente suportados pelos respectivos beneficiários, nos termos da legislação vigente.

Fica expressamente vedada a utilização de recursos públicos para custear despesas individualizadas relacionadas à REURB-E, ainda que executadas no âmbito do mesmo contrato, devendo tais custos ser segregados e suportados diretamente pelos interessados.

Caberá à Contratada identificar e classificar os beneficiários quanto ao enquadramento em REURB-S ou REURB-E, com base nos critérios legais e normativos aplicáveis, competindo à Administração Pública a validação dessa

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

classificação e a definição dos procedimentos administrativos e financeiros necessários à operacionalização da REURB-E.

OBJETIVO GERAL — Proceder à regularização dos títulos de propriedade de diversas localidades do Município de Natal, ou seja, à legalização da titularidade jurídica dos lotes e à incorporação do núcleo urbano informal consolidado ao ordenamento territorial urbano, que deverão ser inscritos no Cartório de Registro Imobiliário competente, assegurando à população moradora a segurança jurídica da posse e, quando a lei assim o exigir, assegurar a possibilidade de alienação dos direitos outorgados ou reconhecidos ao beneficiário e sua transmissão por herança.

2.1 Enquadramento do Objeto

O objeto constitui prestação de serviços técnicos especializados de natureza multidisciplinar, contratados por escopo, com prazo certo de 18 (dezoito) meses e quantitativo delimitado em 2.275 unidades imobiliárias, exaurindo-se a obrigação da contratada com a entrega dos produtos previstos.

A execução compreende parcelas privativas das profissões de engenharia e arquitetura, notadamente o levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado e o projeto urbanístico, os quais deverão ser subscritos por profissional legalmente habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), na forma do art. 35 da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto Federal nº 9.310/2018. Compreende, igualmente, parcelas de natureza jurídica, social, cadastral, registral e administrativa, que não são privativas daquelas profissões.

Não se afirma, portanto, a predominância nem a exclusividade das atividades de engenharia e arquitetura no conjunto contratado. Para fins de tramitação e de distribuição interna de atribuições, o objeto é enquadrado como serviço de engenharia, na forma do art. 1º, II, da Lei Complementar nº 252, de 26 de dezembro de 2024, com a redação dada pela Lei Complementar nº 276, de 23 de março de 2026, por serem as parcelas de engenharia e arquitetura aquelas de que decorrem as exigências de habilitação profissional, as responsabilidades técnicas e o regime de execução adotados nesta contratação.

O enquadramento tem finalidade exclusivamente procedimental e não converte em atividade de engenharia as etapas jurídicas, sociais, cadastrais e registrais do objeto, tampouco autoriza exigir dos profissionais dessas áreas habilitação em conselho profissional diverso do respectivo.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

3. REGIME DE EXECUÇÃO

Para a presente contratação, será adotado o regime de execução misto, combinando a Empreitada por Preço Unitário e a Empreitada por Preço Global, nos termos do art. 46 da Lei nº 14.133/2021, de acordo com a natureza específica de cada produto e etapa dos serviços de Regularização Fundiária Urbana (REURB).

A formação do preço da contratação adotará como referência parâmetros de mercado usualmente expressos por unidade imobiliária regularizada. Todavia, em razão da complexidade das atividades envolvidas, que compreendem etapas técnicas, sociais, jurídicas e administrativas interdependentes, a execução contratual não se limita à titulação final dos imóveis, abrangendo um conjunto estruturado de produtos e entregas intermediárias.

3.1. Serviços contratados sob o regime de Empreitada por Preço Unitário

Serão regidos pela Empreitada por Preço Unitário os produtos cuja remuneração está diretamente vinculada à quantidade de unidades efetivamente trabalhadas e aferidas pela fiscalização. Enquadram-se neste regime:

1. Produto V — Caracterização dos lotes existentes na área da poligonal — Cadastro Físico;
2. Produto VI — Caracterização social dos proprietários e condições física dos imóveis — Cadastro Social.

Para fins de formação da proposta e definição do valor estimado inicial dos Produtos V e VI, cada um desses produtos corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor global ofertado para o respectivo lote, conforme os percentuais estabelecidos no Quadro 05 deste Termo de Referência.

O preço unitário contratual de cada produto será obtido mediante a divisão do valor correspondente a 20% (vinte por cento) do valor global da proposta pelo quantitativo estimado de unidades imobiliárias do respectivo lote, correspondente a 775 (setecentas e setenta e cinco) unidades para o Lote 1 e 1.500 (um mil e quinhentas) unidades para o Lote 2.

A medição será individualizada por núcleo e observará as quantidades efetivamente executadas, entregues, aprovadas e atestadas pela fiscalização. Eventual diferença entre os quantitativos estimados e os efetivamente identificados produzirá a correspondente adequação do valor total dos Produtos V e VI, mediante aplicação dos preços unitários contratados, sem alteração destes, ressalvadas as hipóteses legais de reajuste, revisão ou restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

3.2. Serviços contratados sob o regime de Empreitada por Preço Global

Serão regidos pela Empreitada por Preço Global os produtos que constituem etapas de escopo fechado, cujo custo não varia em função do número de unidades. Enquadram-se neste regime:

- Produto I — Plano de Trabalho;
- Produto II — Mobilização e Sensibilização;
- Produto III — Caracterização urbanística, socioeconômica e fundiária;
- Produto IV — Avaliação fundiária da área;
- Produto VII — Projeto de Regularização Fundiária;
- Produto VIII — Registro do Parcelamento em cartório e Regularização das Posses;
- Produto IX — Emissão, Entrega dos Títulos e Elaboração de Banco de Dados.

O modelo adotado busca assegurar a adequada execução do conjunto de atividades necessárias à regularização fundiária, evitando distorções decorrentes da vinculação exclusiva ao número de títulos emitidos, bem como garantindo maior aderência à realidade operacional dos projetos de REURB.

4. ÁREA DE INTERVENÇÃO

As áreas de intervenção estão descritas e delimitadas no item APRESENTAÇÃO deste Termo de Referência (LOTE 1, Itens 1 a 6, e LOTE 2, Item 1), com indicação dos respectivos quantitativos estimados e localização (zonas Sul, Norte e Oeste do Município de Natal/RN). As poligonais e respectivas figuras (Figuras 01 a 07) integram este instrumento como referência cartográfica para a execução dos serviços.

5. METODOLOGIA DE TRABALHO, DEFINIÇÃO DOS PRODUTOS E FORMAS DE ACOMPANHAMENTO E ANÁLISE

Os Projetos de Regularização Fundiária requerem, em geral, procedimentos que envolvem etapas e diversas atividades correlatas e/ou individualizadas, mas que mantêm entre si encaminhamentos comuns. Para dar início aos procedimentos técnico-jurídicos, é necessário que a empresa CONTRATADA defina um Plano de Trabalho (PT) com estratégias de ação para toda a poligonal, a serem discutidas e aprovadas pela SEHARPE. O referido Plano de Trabalho guiará todo o desenvolvimento da metodologia dentro da poligonal do referido projeto. As ações da empresa CONTRATADA só poderão iniciar quando aprovado o seu Plano de Trabalho pela SEHARPE, através do gestor do contrato.

A CONTRATADA deverá desenvolver, obrigatoriamente, as atividades divididas em quatro etapas, conforme quadros resumo a seguir.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

Quadro 01 - Quadro resumo de etapas, produtos e ações.

ETAPAS	PRODUTOS	AÇÕES
1 - MOBILIZAÇÃO, SENSIBILIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA, SOCIOECONÔMICA E FUNDIÁRIA	Produto I – Plano de Trabalho	Elaboração do Plano de Trabalho;
	Produto II - Mobilização e Sensibilização	Mobilização e Sensibilização da Comunidade; e,
	Produto III - Caracterização urbanística, socioeconômica e fundiária	Levantamentos de campo e de estudos já existentes para fundamentar o projeto de regularização fundiária; Levantamento da Base Cartográfica e Identificação dos proprietários ou titulares da área; Elaboração da Proposta de Intervenção (Partido Urbanístico) do Parcelamento.

Quadro 02 - Quadro resumo de etapas, produtos e ações.

ETAPAS	PRODUTOS	AÇÕES
2 - AVALIAÇÃO FUNDIÁRIA DA ÁREA	Produto IV – Estudos preliminares e atos normativos e administrativos	Elaboração de minutas de notificações e de Editais; Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental; Definição dos instrumentos jurídicos de titulação dos beneficiários.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

Quadro 03 - Quadro resumo de etapas, produtos e ações.

ETAPAS	PRODUTOS	AÇÕES
3 - LEVANTAMENTO CADASTRAL	Produto V - Caracterização dos lotes existentes na área da poligonal – Cadastro Físico	Sensibilização e mobilização comunitária para a realização dos cadastros físico e social; Selagem de todas as unidades, com registro de numeração sequencial, com vistas ao congelamento das áreas a serem regularizadas; Identificação, codificação e delimitação dos lotes e domicílios, com caracterização do uso e das condições gerais de habitabilidade das edificações.
	Produto VI - Caracterização social dos proprietários e condições física dos imóveis – Cadastro Social	Sensibilização e mobilização comunitária; Caracterização socioeconômica dos moradores/proprietários e identificação dos ocupantes informais dos lotes; Coleta de documentos necessários, conforme regramento do cartório; Realização de Plantões Sociais para atendimento aos moradores; Elaboração de parecer conclusivo a respeito da viabilidade da REURB.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

Quadro 04 - Quadro resumo de etapas, produtos e ações.

ETAPAS	PRODUTOS	AÇÕES
4 - DEFINIÇÕES E ENCAMINHAMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	Produto VII - Projeto de Regularização Fundiária	Elaborar o Projeto de Regularização Fundiária, nos termos da legislação federal e municipal pertinente; Acompanhamento do processo de aprovação urbanística e ambiental do PRF junto à SEMURB.
	Produto VIII - Registro do Parcelamento em cartório e Regularização das Posses	Elaboração do dossiê para protocolo do pedido de registro do projeto de regularização no Cartório de Registro de Imóveis, após a expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF); Acompanhamento do processo de Registro do parcelamento e/ou condomínio edificado; Elaboração de documentos técnicos, administrativos e jurídicos para a regularização da situação de posse/propriedade dos imóveis.
	Produto IX - Emissão, Entrega dos Títulos e Elaboração de banco de dados	Mobilização e convocação dos moradores para assinatura dos documentos de comprovação de recebimento dos títulos; Participação na entrega dos títulos; Elaboração do Banco de Dados contendo informações físicas e cadastrais.

Para melhor compreensão da metodologia de execução do presente projeto, segue, abaixo, o detalhamento de cada etapa, produtos e atividades.

Poderá a CONTRATADA propor ajustes metodológicos que impliquem na ordem das atividades ou no acréscimo delas, sem alteração da constituição dos produtos. A alteração na quantidade de atividades pode ocorrer desde que

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

sejam devidamente **justificadas e submetidas à aprovação do gestor do contrato**, bem como não impliquem em acréscimo de recursos ao montante total previsto para a elaboração do Projeto no momento da definição do Plano de Trabalho. Tais alterações devem ser apresentadas e consolidadas pela CONTRATADA no Plano de Trabalho.

5.1. ETAPA 1 – MOBILIZAÇÃO, SENSIBILIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA, SOCIOECONÔMICA E FUNDIÁRIA

5.1.1. Elaboração do Plano de Trabalho (Produto I)

Documento contendo toda a metodologia de execução, estratégias e ações, além da equipe técnica a ser utilizada, bem como o cronograma físico-financeiro detalhado e a matriz de responsabilidades operacionais.

5.1.2. Mobilização e Sensibilização (Produto II)

- Identificação e pactuação de lideranças locais e organizações comunitárias;
- Mobilização para a assembleia de lançamento do projeto e acesso a área de intervenção
- Realização de mobilização porta a porta utilizando do material de divulgação (folder) sobre a importância do projeto de Regularização Fundiária;
- Utilização de recursos de comunicação para disseminação da informação, tais como: folders, spots transmitidos em carro de som, cartazes e visitas a espaços públicos e privados; e,
- Realização de oficinas de sensibilização.

5.1.3. Caracterização urbanística, socioeconômica e fundiária (Produto III)

5.1.3.1. Identificação da cartográfica existente e elaboração de mapa fundiário, o qual constitui em uma descrição das principais características traçado e tipologia dos elementos urbanos, estrutura viária, bem como da oferta e prestação de serviços públicos, tais como: abastecimento d'água, fornecimento de energia elétrica, saneamento básico, drenagem coleta e limpeza urbana, transporte público de passageiros e iluminação pública. Além do mapa de uso e ocupação do solo da área.

- Elaboração e/ou atualização do levantamento planialtimétrico georreferenciado da poligonal da área a partir da cartografia disponível. O levamento planialtimétrico deverá ser apresentado em escala apropriada, com o posicionamento de, no mínimo, dois

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

marcos geodésicos de delimitação da poligonal, a delimitação das quadras e seu respectivo memorial descritivo conforme exigidos pela Lei Federal n° 13.465/2017 e Decreto n° 9.310/2018 (artigos 28, 29, 30, 31 e 32)

5.1.3.2. Caracterização socioeconômica com destaque para população, renda e densidade além da identificação da situação jurídica-fundiária da área. Para elaboração da caracterização deverão ser utilizados elaborado os dados secundários disponíveis no município.

5.1.3.3. O levantamento deverá distinguir ocupações passíveis de enquadramento em REURB-S (interesse social) daquelas enquadradas em REURB-E (interesse específico), observando os critérios definidos pela Lei nº 13.465/2017 e pela legislação municipal aplicável.

5.1.4. Elaboração da Proposta de Intervenção (Partido Urbanístico) do Parcelamento

Deve constar do Projeto de Adequação do Parcelamento (Partido Urbanísitico) para consolidação do alinhamento e arruamento, a definição das áreas públicas e privadas, áreas livres, o traçado e as dimensões dos logradouros, os equipamentos públicos e áreas de lazer, as áreas "*non edificandi*" quando houver, entre outros elementos urbanos previstos na Legislação municipal e federal. Tais procedimentos técnicos e jurídico deverão fundamentar o Projeto de Regularização Fundiária da área objeto do Produto PVII. Este produto deve ser discutido com a equipe da SEHARPE e com a comunidade antes de ser entregue a versão final do mesmo para aprovação.

O relatório do produto apresentado em meio digital e impresso e, deverá conter planta(s) impressa(s) em escala apropriada, acompanhada(s) do(s) respectivo(s) arquivo(s) em meio digital no formato DWG e SHP (shapefile).

5.2. ETAPA 2 – AVALIAÇÃO FUNDIÁRIA DA ÁREA

5.2.1. Estudos preliminares e atos normativos e administrativos (Produto IV)

a) Elaboração de minutas de notificações e de Editais;

- Após consulta cartorária, deverá proceder, quando necessário, a notificação dos proprietários e terceiros interessados conforme previsto na Lei 13.465/2017.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

b) Estudo Preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

- Pesquisa fundiária em cartório, a fim de levantar a documentação básica e preliminar existente das áreas de intervenção (os mapas da área, pesquisa cartorário referente ao registo da área, certidão de inteiro teor, e outras documentações).
- Consulta a outros órgãos públicos para identificação da titulação da área: Poder Judiciário, Estado do Rio Grande do Norte e Concessionárias de Serviços Públicos;

c) Definição dos instrumentos jurídicos de titulação dos beneficiários.

- Planejamento e discussão para elaboração de documentos técnicos, administrativos e jurídicos necessários a regularização fundiária com base nos dados urbanísticos e ambientais levantados na área, assim como as diretrizes de titulação prevista na Lei 13.465/2017, será definido o instrumento jurídico aplicável.

Neste Produto deverá ser apontado o instrumento jurídico a ser adotado como forma de titulação dos beneficiários.

Além disso, o relatório do produto deverá apresentar o resultado das reuniões técnicas de integração da equipe multidisciplinar da empresa com a equipe do DEREF/SEHARPE, no intuito de acompanhar e orientar o desenvolvimento das ações dos demais produtos, apontando soluções de eventuais entraves e, até se antecipando quanto ao surgimento destes.

5.3. ETAPA 3 – LEVANTAMENTO CADASTRAL

O Levantamento Cadastral é composto por dois produtos, o Cadastro Físico e o Cadastro Social, os quais constam a coleta e elaboração dos documentos necessários para elaboração dos processos jurídico-administrativos individuais dos títulos de propriedade.

5.3.1. Caracterização dos lotes existentes na área da poligonal – Cadastro Físico (Produto V)

a) Selagem de todas as unidades:

- Selagem das unidades para registro da numeração do cadastramento (código de identificação do imóvel), visando congelar a área a serem regularizadas;

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

- Registro fotográfico dos imóveis (foto da fachada com código de identificação do cadastro social vinculando ao cadastro físico), com base na cartografia disponibilizada, para a devida identificação;
- Elaboração de um Banco de Fotos com o registro fotográfico de todas as unidades da área. Deve ser feito o registro fotográfico da fachada, de modo que se visualize o selo com o código de identificação (numeração) de cada unidade.

b) Elaboração de cadastro físico dos imóveis existentes na área objeto de intervenção, compreendendo:
   - Identificação do lote: confrontantes, orientação, dimensões lineares, área total, posição na quadra e numeração predial (quando existente);
   - Caracterização da edificação: projeção sobre o lote, área construída, número de pavimentos, tipologia, uso (residencial, comercial, misto), especificação dos cômodos e condições de habitabilidade;
   - Dados complementares: inscrição imobiliária, natureza do bem, situação da quadra (meio, esquina), topografia, existência de muro/passeio, limpeza e iluminação pública, conforme campos previstos na Ficha do Imóvel;
   - Memoriais descritivos: cada lote e edificação será acompanhado de memorial descritivo contendo dados técnicos para subsidiar a titulação e o registro.

O cadastro físico deverá indicar expressamente se a edificação é: (a) Regular, passível de titulação imediata; (b) Irregular, mas passível de regularização mediante adequações; ou (c) Inapta para regularização, quando não atender aos requisitos mínimos de habitabilidade.

c) A caracterização de cada lote e projeção da edificação deve estar de forma a conter confinantes, orientação, dimensões e áreas (lote e construção), numeração e todas as informações necessárias para localização do imóvel na referida quadra de acordo com modelo determinado pela SEHARPE. O levantamento cadastral dos lotes devem ser acompanhados dos respectivos memoriais descritivos.

O relatório do Produto deverá ser entregue um relatório específico contendo plantas em escala apropriada e memorial descritivo, em meio digital (DWG e PDF), conforme modelo anexo.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

Para fins de medição, será considerada uma unidade de Cadastro Físico cada unidade imobiliária integralmente identificada, codificada, caracterizada e documentada nos termos deste item, cuja entrega tenha sido aprovada e atestada pela fiscalização.

O valor de cada medição corresponderá ao preço unitário contratual do Produto V multiplicado pela quantidade de Cadastros Físicos efetivamente executados e aprovados no período, vedado o pagamento de unidades não executadas ou não aceitas pela fiscalização.

Concluída a selagem das unidades, a CONTRATADA deverá apresentar Relatório Consolidado de Quantitativos, individualizado por núcleo, indicando o número de unidades identificadas e a eventual divergência em relação aos quantitativos estimados neste Termo de Referência. O relatório será submetido à validação da SEHARPE e servirá de fundamento para a adequação dos quantitativos e do valor contratual, quando necessária.

A execução de quantitativos superiores aos inicialmente contratados dependerá de prévia autorização da Administração e da formalização do instrumento contratual cabível.

5.3.2. Caracterização social dos proprietários e condições física dos imóveis – Cadastro Social (Produto VI)

a) **Sensibilização e mobilização comunitária** para a realização dos cadastros físico e social, com utilização de recursos de comunicação para disseminação da informação.

b) Cadastramento socioeconômico dos proprietários conforme formulário anexo, incluindo relação de documentos pessoais exigidos pelo cartório de registro de imóveis. As informações coletadas deverão compor o Banco de Dados dos imóveis identificados na área.

c) Coleta de Documentos necessários para compor o cadastro social, conforme regramento do cartório, tais como: cópias de RG, CPF, comprovante de residência, comprovante de estado civil (solteiro, casado, divorciado ou viúvo), comprovante de renda e comprovante de aquisição do imóvel. Toda a documentação coletada deverá ser organizada em pastas individuais por lote, contemplando todas as condições identificadas (proprietários, terrenos, equipamentos, abandonados, comércios, entre outros).

d) Realização de Plantões Sociais para atendimento aos moradores/proprietários das poligonais.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

Todos os lotes deverão ser identificados conforme situação levantada, contendo em suas respectivas pastas um ateste de Apto ou Não Apto, com a devida justificativa, por meio de parecer técnico simplificado. Dessa forma, só deverá ser coletada a documentação dos proprietários Aptos. Pendências de documentos e identificação dos ocupantes dos lotes serão consideradas insolúveis quando houver registro de 3 (três) visitas ao respectivo lote em dias e horários diferentes, incluindo sábado e domingo, ficando o plantão social encarregado de acolher uma outra tentativa, caso procurado após as 3 (três) visitas. Os lotes identificados como de aluguel, cedido, terrenos vazios, comércio, institucional e abandonados serão identificados e cadastrados no Banco de Dados da área de intervenção, não sendo necessário o cadastro completo (pesquisa e documentação), sendo somente necessária a entrega das pastas individuais justificando a situação.

Para fins deste Termo de Referência, define-se como "Cadastro Não Apto" aquele em que a equipe da CONTRATADA realiza todas as etapas de levantamento de campo, mas cuja unidade imobiliária ou beneficiário não poderá, ao final, receber o título de propriedade por razões alheias à execução do serviço, tais como: impedimento legal do beneficiário, não adesão formal do ocupante, constatação de que o imóvel já se encontra regular, abandono do imóvel ou enquadramento como REURB-E sem manifestação de interesse do beneficiário em arcar com os custos individualizados. A remuneração parcial visa a ressarcir a CONTRATADA pelos custos incorridos na tentativa de execução.

Em se tratando de cadastros não concluídos após todas as tentativas previstas, ou seja, Não Apto, deverá ser pago um percentual de 40% (quarenta por cento) referente ao cadastro social unitário até a entrega do Produto VI — Cadastro Social. Caso ocorra a conclusão dos demais cadastros (Não Aptos) até a entrega do Produto IX — Emissão, Entrega dos Títulos e Elaboração de Banco de Dados, será pago o percentual de 60% (sessenta por cento) referente à conclusão do cadastro social unitário.

Os percentuais de 40% (quarenta por cento) e 60% (sessenta por cento) previstos neste item incidirão sobre o preço unitário contratual do Produto VI.

Para fins de medição:

a) o Cadastro Social concluído e aprovado corresponderá a 100% (cem por cento) de uma unidade;

b) o Cadastro Não Apto, após o cumprimento de todas as providências e tentativas previstas neste Termo de Referência, corresponderá provisoriamente a 40% (quarenta por cento) de uma unidade;

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

c) caso o Cadastro Não Apto seja posteriormente concluído dentro do prazo estabelecido, será devido apenas o complemento correspondente a 60% (sessenta por cento) do respectivo preço unitário, vedada a duplicidade de pagamento.

O valor de cada medição corresponderá ao preço unitário contratual do Produto VI multiplicado pela quantidade equivalente de cadastros executados e aprovados no período, descontados os valores anteriormente pagos.

O Relatório do Produto VI deve ser apresentado com descrição das atividades realizadas e síntese dos resultados do cadastro social, apontando as pendências documentais mais significativas, referenciadas por área. Anexo ao relatório, devem estar cópias simples dos formulários de cadastro utilizados em formato de banco de dados, contendo as informações físicas e sociais referentes a cada lote individualizado, com a documentação dos beneficiários em formato digital.

5.4. ETAPA 4 – DEFINIÇÕES E ENCAMINHAMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

5.4.1. Projeto de Regularização Fundiária (Produto VII)

O Projeto de Regularização Fundiária deverá ser elaborado em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017 (art. 35), o Decreto Federal nº 9.310/2018, as exigências do órgão municipal licenciador e, quando aplicável, as diretrizes da Caixa Econômica Federal. O Produto VII deverá contemplar, conforme aplicabilidade ao núcleo objeto da REURB:

- Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), demonstrando as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
- Planta do perímetro do núcleo urbano informal;
- Planta fundiária da poligonal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas;
- Certidões e matrículas atingidas pela área de intervenção;
- Projeto urbanístico, acompanhado de ART/RRT;
- Memoriais descritivos da poligonal, lotes e áreas públicas;
- Diagnóstico com proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- Detalhamento técnico das soluções urbanísticas, ambientais e de infraestrutura;

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

- Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- Estudo técnico ambiental, quando for o caso;
- Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto;
- Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico;
- Listagem dos beneficiários e suas qualificações;
- Banco de dados contendo as descrições dos imóveis (quadra, lotes, endereço, medidas e confinantes) e identificação dos beneficiários.

O Projeto Urbanístico do parcelamento deverá conter as intervenções identificadas pela população moradora e as obras e medidas complementares à urbanização da área. O citado projeto será encaminhado à SEHARPE para o requerimento da aprovação do parcelamento, com acompanhamento do processo de aprovação urbanística e ambiental junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB), auxiliando com as eventuais pendências e questionamentos por parte do órgão.

Eventuais obras de implantação ou execução de infraestrutura essencial, bem como outras obras físicas que venham a ser identificadas ou exigidas no curso da REURB, não integram o objeto da presente contratação, devendo, quando necessárias, ser objeto de contratação específica, observada a legislação aplicável.

O relatório do Produto VII deverá conter planta em escala apropriada, em meio digital, acompanhado de síntese do diagnóstico e do processo de discussão do projeto com a comunidade envolvida, memorial descritivo e justificativo, bem como do protocolo de pedido de licenciamento ou cópia do ato de aprovação nos órgãos competentes. Da mesma forma, devem ser entregues os Relatórios ambientais necessários ao licenciamento ambiental, se for o caso. É de responsabilidade da SEHARPE acompanhar o andamento dos processos de licenciamento do Projeto de Regularização Fundiária em questão.

5.4.2. Registro do Parcelamento em cartório e Regularização das Posses (Produto VIII)

a) Planta do Projeto de Regularização do solo urbano e memorial descritivo e de especificações acompanhado do documento de aprovação municipal e demais elementos necessários para o registro imobiliário;

b) Requerimento de Registro do parcelamento perante o serviço de registro de imóveis da circunscrição respectiva acompanhado da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e Termo de Compromisso do município devidamente assinado pelo representante legal, quando necessário;

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

c) Elaboração de documentos técnicos, administrativos e jurídicos para a regularização da situação de posse/propriedade dos imóveis.

O Produto VIII deverá ser entregue como relatório específico contendo planta(s) em escala apropriada e em meio digital, acompanhada de memorial descritivo e demais elementos necessários para o registro imobiliário, bem como de cópia do requerimento, prenotações e certidões relativas aos atos de registros praticados, e do comprovante de arrecadação de custas e emolumentos quando não se tratar de ato gratuito por lei.

5.4.3. Emissão, entregas de títulos e elaboração de Banco de Dados (Produto IX)

- Elaboração e expedição dos títulos, incluindo registro dos instrumentos de outorga de direitos reais em favor dos beneficiários finais do processo de regularização fundiária, com ações tais como: abertura de processo administrativo para o assentamento, instrução com a documentação de cada beneficiário, análise do preenchimento dos requisitos legais e registro dos títulos nas matrículas dos lotes;
- Planejamento da solenidade de entrega dos títulos (articulação de local e materiais necessários, mobilização e convite aos beneficiários);
- Entrega dos Títulos;
- Conclusão do projeto e entrega à CONTRATANTE do Banco de Dados dos beneficiários e de todos os dados coletados.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

6. OPERACIONALIZAÇÃO DA REURB-E

Este capítulo disciplina o fluxo financeiro, as responsabilidades e os procedimentos aplicáveis aos beneficiários enquadrados como REURB-E, em atenção à Lei Federal nº 13.465/2017 e à observação crítica formulada pela análise jurídica deste Termo de Referência.

6.1. Critérios de Enquadramento

A classificação dos beneficiários em REURB-S ou REURB-E será realizada pela CONTRATADA durante a Etapa 3 (Levantamento Cadastral), com base nos critérios legais e normativos aplicáveis, especialmente os definidos pela Lei nº 13.465/2017 e pela legislação municipal vigente. A classificação proposta pela CONTRATADA deverá ser submetida à validação da Administração Pública (SEHARPE).

6.2. Custos Comuns e Indivisíveis (custeio público)

Serão custeados com recursos públicos, exclusivamente, os serviços vinculados à REURB-S e as etapas comuns e indivisíveis do processo de regularização fundiária, ainda que beneficiem simultaneamente áreas classificadas como REURB-S e REURB-E, tais como:

- Plano de Trabalho;
- Mobilização e Sensibilização;
- Cartografia básica e levantamento planialtimétrico da poligonal;
- Pesquisa fundiária;
- Cadastro físico e socioeconômico;
- Estudos urbanísticos e fundiários estruturantes;
- Demais atividades comuns e estruturantes do projeto.

6.3. Custos Individualizados da REURB-E (custeio do beneficiário)

Após a conclusão do cadastro socioeconômico e identificados os beneficiários não enquadrados nos critérios da REURB-S, os custos individualizados relacionados à REURB-E — compreendendo elaboração de peças técnicas específicas, atos registrais, emolumentos cartoriais e demais despesas diretamente vinculadas à titulação — serão integralmente suportados pelos respectivos beneficiários, nos termos da legislação vigente.

Fica expressamente vedada a utilização de recursos públicos para custear despesas individualizadas relacionadas à REURB-E, ainda que executadas no âmbito do mesmo contrato. Tais custos deverão ser segregados contabilmente pela CONTRATADA.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

6.4. Fluxo Financeiro e Responsabilidades

Para a operacionalização da REURB-E, observar-se-á o seguinte fluxo:

a) A CONTRATADA, após a validação da classificação pela SEHARPE, comunicará formalmente os beneficiários enquadrados como REURB-E sobre a necessidade de arcar com os custos individualizados, apresentando planilha discriminada de despesas estimadas;
b) A adesão do beneficiário REURB-E ao processo será formalizada por instrumento próprio (termo de adesão e responsabilidade de pagamento), no qual o beneficiário declarará ciência e concordância com os custos a serem suportados;
c) A cobrança dos valores devidos pelo beneficiário REURB-E será operacionalizada diretamente entre a CONTRATADA e o beneficiário, sem intermediação financeira da Administração Pública, ressalvada a fiscalização institucional quanto à compatibilidade dos valores com os praticados no mercado;
d) A SEHARPE validará os parâmetros de cobrança previamente, podendo solicitar ajustes em caso de desproporção;
e) A não adesão do beneficiário REURB-E acarretará o registro do imóvel como "Cadastro Não Apto" para fins do Produto VI, aplicando-se o disposto no item 5.3.2 deste Termo;
f) A CONTRATADA manterá segregação contábil entre as receitas oriundas da REURB-S (custeio público) e da REURB-E (custeio privado), apresentando relatórios mensais à SEHARPE.

6.5. Responsabilidade da Administração Pública

À Administração Pública compete: (i) validar a classificação dos beneficiários em REURB-S ou REURB-E; (ii) validar os parâmetros de cobrança de custos individualizados; (iii) acompanhar a segregação contábil dos recursos; e (iv) garantir que não haja utilização de recursos públicos para custear despesas individualizadas vinculadas à REURB-E.

6.6. Liberdade de Contratação pelo Beneficiário REURB-E

6.6.1. Fica expressamente assegurado ao beneficiário enquadrado como REURB-E o direito de contratar livremente qualquer profissional habilitado ou empresa do ramo para a elaboração das peças técnicas individualizadas e demais providências necessárias à sua titulação, **não existindo qualquer obrigação, vinculação ou exclusividade em relação à CONTRATADA pelo presente Termo de Referência**.

6.6.2. É **vedado à CONTRATADA** condicionar, direta ou indiretamente, a conclusão das etapas públicas à contratação de seus serviços para as etapas individuais, bem como adotar qualquer prática que induza, constranja ou pressione o beneficiário a contratá-la, configurando tal conduta infração

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

contratual grave passível das sanções previstas no item 8.1 deste Termo, sem prejuízo das responsabilizações cíveis e administrativas cabíveis.

6.6.3. A notificação prevista no item 6.4, alínea 'a', deverá conter, em destaque e em linguagem acessível, a informação inequívoca de que **o beneficiário não tem qualquer obrigação de contratar a CONTRATADA**, podendo livremente escolher outro prestador no mercado.

6.7. Natureza Privada da Eventual Relação Contratual

6.7.1. Caso o beneficiário REURB-E, no exercício de sua livre escolha, opte por contratar a CONTRATADA para a execução das peças individuais, tal contratação configurará **relação estritamente privada e autônoma**, regida pelas normas de direito privado, sem qualquer intermediação, intervenção, garantia ou responsabilidade do Município de Natal.

6.7.2. Os instrumentos contratuais firmados entre a CONTRATADA e os beneficiários REURB-E para a execução de serviços individualizados **não integram o presente contrato administrativo** e não geram direitos, obrigações ou responsabilidades para a Administração Pública.

6.7.3. Eventuais conflitos, inadimplementos ou litígios decorrentes da relação privada entre CONTRATADA e beneficiário REURB-E deverão ser resolvidos diretamente entre as partes pelas vias ordinárias, sendo o Município **expressamente isento de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária**.

6.8. Tabela de Preços de Referência

6.8.1. Para garantir a transparência, a razoabilidade e o controle social dos valores praticados nas relações privadas decorrentes da REURB-E, o Município editará, por meio de **ato normativo posterior** da SEHARPE, **Tabela de Preços de Referência** contendo os valores médios de mercado para as peças técnicas individualizadas (plantas individuais, memoriais descritivos, acompanhamento cartorial, entre outros).

6.8.2. A Tabela de Preços de Referência terá caráter meramente indicativo, servindo como parâmetro de comparação para o beneficiário, não vinculando a livre negociação entre as partes privadas.

6.8.3. A CONTRATADA, caso seja contratada por beneficiário REURB-E, deverá observar, como teto orientativo, os valores constantes da Tabela de Preços de Referência, sob pena de configuração de prática abusiva sujeita à fiscalização institucional pela SEHARPE.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

7. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DA PROPONENTE:

7.1. A empresa Proponente deverá ter registro no CREA ou no CAU e comprovar sua experiência com o tema objeto deste Termo de Referência, notadamente nas áreas de Engenharia, Arquitetura e Urbanismo. Além destas qualificações, a empresa deverá apresentar pessoal técnico qualificado nas áreas de Direito e Assistência Social.

7.2. Apresentação de atestado(s) de capacidade técnica emitido(s) por pessoas jurídicas de Direito Público ou Privado, devidamente registrado(s) no CREA ou no CAU, que comprove(m) a execução de serviços de Regularização Fundiária Urbana (REURB) ou projetos de natureza similar, em quantidade correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do número total de unidades imobiliárias estimadas no lote para o qual a empresa apresenta proposta.

7.3. Comprovação de possuir como Responsável(eis) Técnico(s) em sua equipe técnica, na data prevista para entrega dos documentos, profissional(is) devidamente habilitado(s) pelo CREA ou CAU.

7.4. Entende-se como pertencente à equipe técnica:

- O empregado, comprovando-se o vínculo empregatício através de cópia da "ficha ou livro de registro de empregado" registrada na Delegacia Regional do Trabalho (DRT), ou cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS), ou ainda contrato de prestação de serviços que demonstre o vínculo do profissional com a empresa;
- O sócio, comprovando-se a participação societária através de cópia do Contrato Social;
- Os atestados deverão ser somente referentes aos serviços compatíveis com o objeto do edital.

7.5. A empresa deverá ter à disposição de sua equipe técnica material, equipamentos, meios de transporte, pessoal de apoio, material de expediente etc., para a execução das atividades, conforme proposta.

7.6. Considerando a abrangência dos serviços, a empresa Proponente deverá dispor de Equipe Técnica necessária para o desenvolvimento dos trabalhos, composta, no mínimo, pelos seguintes profissionais:

- 1 (um) Coordenador Geral com nível superior (com experiência comprovada em Projetos de Regularização Fundiária Urbana);
- 1 (um) Engenheiro Civil (com experiência em Projeto de Regularização Fundiária Urbana);
- 1 (um) Arquiteto Urbanista (com experiência em Projeto de Regularização Fundiária Urbana);

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

- 1 (um) Advogado (com experiência em Regularização Fundiária Urbana);
- 1 (um) Assistente Social ou área afim (com experiência em Projeto de Regularização Fundiária Urbana);
- 1 (um) Topógrafo (com experiência comprovada em levantamento topográfico para Projetos de Regularização Fundiária).

7.7. O Coordenador com nível superior deverá, obrigatoriamente, fazer parte do quadro técnico da empresa, na qualidade de sócio, diretor ou Responsável Técnico, mediante a apresentação de documento no qual o vínculo esteja caracterizado de forma inequívoca. Os demais profissionais, alternativamente, poderão apresentar carta de concordância com sua inclusão, caso a Proponente seja vencedora do certame.

7.8. A empresa proponente deverá apresentar Certidão atualizada de Registro de Pessoa Jurídica, expedida pelo CREA/CAU, contemplando a empresa e seus responsáveis técnicos de nível superior.

7.9. Na hipótese de a empresa vencedora estar registrada no CREA/CAU de outra região, para a assinatura do contrato será exigida a apresentação de certidão com o visto do CREA/RN.

8. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DOS TRABALHOS:

Os trabalhos contratados, objeto deste Termo, serão fiscalizados e orientados por equipe de técnicos da SEHARPE, nomeados por meio de Portaria do Secretário Municipal de Habitação, Regularização Fundiária e Projetos Estruturantes, devidamente publicada no Diário Oficial do Município, com a função de verificar em campo a exatidão dos trabalhos efetuados pela CONTRATADA.

Constatado em campo que os trabalhos não se encontram de acordo com o solicitado, tais fatos deverão ser anotados e comunicados à CONTRATANTE. Tais anotações deverão ser rubricadas pela equipe fiscalizadora e pelo responsável pelos serviços, para que de imediato sejam adotadas providências quanto às pendências verificadas.

O não cumprimento de tais solicitações acarretará punições à CONTRATADA, tudo de acordo com o disposto no Contrato de Prestação de Serviços e na Lei nº 14.133/2021.

8.1. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

8.1.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela CONTRATADA sujeitá-la-á às sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021, observado o devido processo legal e o contraditório:

a) advertência, por escrito, quando a CONTRATADA praticar irregularidades de menor gravidade que não justifiquem a aplicação de penalidade mais severa;

b) multa, conforme tabela do item 8.1.2;

c) impedimento de licitar e contratar com o Município de Natal, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nas hipóteses do art. 156, §4º, da Lei nº 14.133/2021;

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, pelo prazo mínimo de 3 (três) e máximo de 6 (seis) anos, nas hipóteses do art. 156, §5º, da Lei nº 14.133/2021.

8.1.2. Tabela de multas:

INFRAÇÃO	PERCENTUAL
Atraso na entrega de produto, por dia de atraso	0,5% sobre o valor do produto em atraso, limitada a 10%
Inexecução parcial do contrato	10% sobre o valor da parcela inadimplida
Inexecução total do contrato	20% sobre o valor global do contrato
Prática de venda casada, indução à contratação privada ou exclusividade implícita (R09)	15% sobre o valor global do contrato, sem prejuízo das sanções dos itens 'c' e 'd'
Descumprimento de obrigação acessória (LGPD, sustentabilidade, etc.)	2% sobre o valor da fatura mensal

8.1.3. As multas poderão ser aplicadas cumulativamente com as demais sanções, descontadas dos pagamentos devidos ou cobradas judicialmente.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

8.1.4. A aplicação de qualquer sanção será precedida de processo administrativo, garantidos o contraditório e a ampla defesa, nos termos do art. 158 da Lei nº 14.133/2021.

9. DO RECEBIMENTO DOS PRODUTOS:

Os produtos a serem apresentados estão descritos no Capítulo 5 deste Termo de Referência. O material resultante dos levantamentos realizados em campo, objeto deste Termo, deverá ser entregue de acordo com o solicitado neste documento.

Os produtos deverão ser entregues à Equipe/Comissão Técnica da SEHARPE e obedecer rigorosamente ao disposto na Especificação Técnica, sendo objeto de recebimento provisório e definitivo nos termos da Lei nº 14.133/2021.

10. PADRÕES DE QUALIDADE:

Os trabalhos deverão se desenvolver segundo os seguintes padrões, que visam assegurar sua qualidade:

- Respeito às normas constitucionais e legais em vigor, pertinentes aos assuntos tratados;
- Propostas de soluções embasadas no pleno conhecimento da realidade local;
- Garantia de controle local sobre os serviços a serem desenvolvidos;
- Observância das normas técnicas editadas pela ABNT e das exigências aplicáveis da Caixa Econômica Federal, quando houver vinculação a recursos federais.

11. DO PAGAMENTO

A remuneração da CONTRATADA será realizada de acordo com a efetiva execução dos serviços, mediante a entrega dos produtos e etapas previstos neste Termo de Referência, devidamente atestados pela equipe de fiscalização do contrato, observando-se o cronograma físico-financeiro estabelecido.

O pagamento será efetuado por etapas, vinculadas aos produtos definidos, em percentuais previamente fixados, refletindo a complexidade e a relevância de cada fase do processo de regularização fundiária. Para os Produtos V e VI, regidos pelo regime de Empreitada por Preço Unitário (item 3.1), a remuneração observará a quantidade de unidades efetivamente trabalhadas e aferidas pela fiscalização.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

Considerando a natureza multidisciplinar e interdependente das atividades que compõem a Regularização Fundiária Urbana (REURB), o modelo de pagamento por produtos visa assegurar a adequada execução de todas as etapas técnicas, sociais, jurídicas e administrativas necessárias à consecução do objeto, não se limitando à emissão final dos títulos.

O pagamento será realizado de acordo com a apresentação das faturas, devidamente atestadas, dos serviços efetivamente executados pela CONTRATADA e obedecerá ao cronograma de desembolso apresentado a seguir:

Quadro 05 - Quadro resumo de etapas, produtos e ações.

PRODUTO	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	% TOTAL
Produto I	Plano de Trabalho	10
Produto II	Mobilização e Sensibilização	5
Produto III	Caracterização urbanística, socioeconômica e fundiária	10
Produto IV	Avaliação fundiária da área.	5
Produto V	Caracterização dos lotes existentes na área da poligonal – Cadastro Físico	20
Produto VI	Caracterização social dos proprietários e condições física dos imóveis – Cadastro Social	20
Produto VII	Projeto de Regularização Fundiária	10
Produto VIII	Registro do Parcelamento em cartório e Regularização das Posses	10
Produto IX	Emissão, Entrega dos Títulos e Elaboração de banco de dados	10
TOTAL		**100**

Os percentuais constantes do Quadro 05 representam a distribuição inicial do valor global da proposta entre os produtos, de acordo com a complexidade, a relevância e a participação de cada etapa na execução do processo de regularização fundiária.

Para os Produtos I, II, III, IV, VII, VIII e IX, os percentuais definirão os respectivos valores por preço global, cujo pagamento ficará condicionado à entrega, aprovação e ateste do produto ou da etapa correspondente.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

Para os Produtos V e VI, o percentual de 20% (vinte por cento) atribuído a cada produto definirá seu valor estimado inicial. O respectivo preço unitário contratual será calculado mediante a divisão desse valor pelo quantitativo estimado do lote.

A fórmula de apuração será:

Preço unitário do Produto V = 20% do valor global da proposta do lote ÷ quantitativo estimado do lote.

Preço unitário do Produto VI = 20% do valor global da proposta do lote ÷ quantitativo estimado do lote.

O valor devido em cada medição corresponderá ao preço unitário contratual multiplicado pela quantidade efetivamente executada, aprovada e atestada pela fiscalização, observadas, quanto ao Produto VI, as regras específicas dos Cadastros Não Aptos estabelecidas no item 5.3.2.

Os percentuais de 20% (vinte por cento) representam os valores estimados iniciais dos Produtos V e VI. Em razão da execução por preço unitário, o valor final de cada produto poderá ser inferior ou superior ao inicialmente estimado, conforme os quantitativos efetivamente executados, respeitados os limites legais e mediante a formalização contratual cabível.

A medição será apresentada separadamente por núcleo, ainda que o preço unitário seja apurado e aplicado no âmbito do respectivo lote.

Os pagamentos somente serão realizados após a apresentação das faturas correspondentes, devidamente instruídas com os relatórios técnicos e demais documentos comprobatórios da execução dos serviços, e após o ateste da fiscalização quanto à conformidade dos produtos entregues com as especificações deste Termo de Referência.

No que se refere às atividades relacionadas à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E), os custos individualizados — incluindo peças técnicas específicas, atos registrais, emolumentos cartoriais e demais despesas diretamente vinculadas aos beneficiários não enquadrados como REURB-S — não serão custeados com recursos públicos, devendo ser suportados diretamente pelos respectivos interessados, nos termos do Capítulo 6 deste Termo de Referência e da legislação vigente.

A execução de atividades comuns e indivisíveis do processo de regularização fundiária, inclusive aquelas que beneficiem simultaneamente áreas classificadas como REURB-S e REURB-E, poderá ser custeada com recursos da contratação, desde que não haja individualização de custos em favor de beneficiários enquadrados como REURB-E.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

Eventuais ajustes no cronograma físico-financeiro poderão ser realizados mediante justificativa técnica e aprovação da Administração, desde que não impliquem alteração do valor global do contrato, respeitados os limites legais.

O pagamento será efetuado no prazo estabelecido no instrumento contratual, contado a partir da data do ateste da execução dos serviços, mediante crédito em conta indicada pela CONTRATADA, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

12. DOS PRAZOS:

O prazo de execução dos trabalhos será de 18 (dezoito) meses, contados da data da Ordem de Início dos Serviços, conforme o seguinte cronograma estimado:

Quadro 06 - Cronograma de execução por etapa e produto.

ETAPA	PRODUTO	PRAZO DE EXECUÇÃO (MÊS)
1 - MOBILIZAÇÃO, SENSIBILIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA, SOCIOECONÔMICA E FUNDIÁRIA.	Produto I — Plano de Trabalho	Mês 1
	Produto II — Mobilização e Sensibilização	Meses 1 a 2
	Produto III — Caracterização Urbanística, Socioeconômica e Fundiária	Meses 2 a 4
2 - AVALIAÇÃO FUNDIÁRIA DA ÁREA.	Produto IV — Avaliação Fundiária da Área	Meses 4 a 5
3 -LEVANTAMENTO CADASTRAL	Produto V — Cadastro Físico	Meses 5 a 8
	Produto VI — Cadastro Social	Meses 6 a 10
4 - DEFINIÇÕES E ENCAMINHAMENTOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	Produto VII — Projeto de Regularização Fundiária	Meses 11 a 13
	Produto VIII — Registro em Cartório	Meses 13 a 16
	Produto IX — Emissão e Entrega dos Títulos	Meses 15 a 18

A redistribuição dos prazos considera a complexidade real de cada etapa, especialmente daquelas que dependem de órgãos externos (cartório de registro de imóveis, SEMURB e demais entes de licenciamento), conforme alocação de riscos prevista no Capítulo 13.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

13. MATRIZ DE RISCOS

Em atenção ao art. 22 e ao art. 103 da Lei nº 14.133/2021, integra este Termo de Referência a Matriz de Riscos a seguir, que disciplina a alocação de responsabilidades entre a CONTRATANTE e a CONTRATADA quanto aos eventos potencialmente impactantes na execução do contrato.

Quadro 07 — Matriz de Riscos.

ID	DESCRIÇÃO DO RISCO	ALOCAÇÃO DE RESPONSABILIDADE
R01	Inconsistência da base cartográfica inicial fornecida pela Administração.	CONTRATADA: responsável por validar e complementar a base cartográfica, comunicando à CONTRATANTE as inconsistências identificadas.
R02	Baixa adesão da comunidade ao processo de regularização.	COMPARTILHADA: CONTRATADA executa a mobilização nos termos do Produto II; CONTRATANTE apoia institucionalmente, com suporte de comunicação pública.
R03	Atraso na emissão de pareceres por órgãos da própria Prefeitura (SEMURB e demais).	CONTRATANTE: responsável por garantir a celeridade interna e a articulação intersecretarial.
R04	Atraso excessivo na análise pelo Cartório de Registro de Imóveis.	COMPARTILHADA: CONTRATADA acompanha o protocolo e responde a exigências; CONTRATANTE oferece suporte institucional junto à serventia.
R05	Surgimento de disputas judiciais sobre a posse da área.	CONTRATANTE: responsável pela defesa judicial do processo, com fornecimento de informações técnicas pela CONTRATADA.
R06	Identificação de contaminação ambiental ou risco geológico impeditivo da regularização.	CONTRATANTE: responsável por definir a solução, podendo extrapolar o escopo contratual original e ensejar termo aditivo.
R07	Variação do número de unidades imobiliárias em relação aos quantitativos estimados para o lote.	COMPARTILHADA: A CONTRATADA será responsável pela realização da selagem, identificação das unidades e apresentação do Relatório Consolidado de Quantitativos, individualizado por núcleo. A CONTRATANTE será responsável pela validação dos quantitativos e pela adoção das

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

ID	DESCRIÇÃO DO RISCO	ALOCAÇÃO DE RESPONSABILIDADE
		providências administrativas e contratuais necessárias.

A diferença entre os quantitativos estimados e os efetivamente executados produzirá a correspondente adequação do valor total dos Produtos V e VI, mediante aplicação dos preços unitários contratados, podendo resultar em acréscimo ou supressão quantitativa.

Eventual alteração será devidamente justificada e formalizada, observados os arts. 124 e 125 da Lei nº 14.133/2021. O limite legal será aferido sobre o valor inicial atualizado do contrato, e não sobre a variação percentual do número de unidades.

A variação não implicará alteração dos preços unitários contratados, ressalvadas as hipóteses legais de reajuste, revisão ou restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

Nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018, da Lei nº 14.133/2021 e da legislação municipal aplicável, a execução dos serviços deverá observar rigorosamente os parâmetros legais, técnicos e administrativos pertinentes à Regularização Fundiária Urbana (REURB).

A CONTRATADA deverá executar todas as atividades necessárias à perfeita caracterização do objeto contratado, ainda que não expressamente detalhadas neste Termo de Referência, desde que indispensáveis à adequada execução das etapas e produtos previstos, sem ônus adicional para a Administração, observados os limites legais.

Serão custeados com recursos públicos exclusivamente os serviços vinculados à REURB-S, bem como as etapas comuns e indivisíveis do processo de regularização fundiária, conforme detalhado no Capítulo 6 deste Termo de Referência.

Na execução dos serviços, deverão ser observadas as normas técnicas pertinentes, especialmente aquelas editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas — ABNT, bem como as diretrizes urbanísticas, ambientais e fundiárias do Município de Natal.

Todas as despesas relativas à execução do objeto, tais como transporte, alimentação, hospedagem, mobilização de equipe, materiais, equipamentos e

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

apoio logístico, correrão por conta da CONTRATADA, devendo estar incluídas no valor global da proposta.

A CONTRATADA deverá manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo licitatório, bem como dispor de equipe técnica compatível com a complexidade dos serviços, assegurando a qualidade e a continuidade da execução.

Para fins de acompanhamento e controle, a Administração poderá realizar reuniões técnicas periódicas com a CONTRATADA, bem como solicitar informações, relatórios complementares e ajustes necessários ao adequado desenvolvimento dos trabalhos.

Os serviços deverão ser executados em estreita articulação com a equipe técnica da Administração, garantindo a integração das ações e a aderência às diretrizes institucionais e às políticas públicas de regularização fundiária.

Para execução dos trabalhos, a CONTRATADA deverá manter, durante o período de realização das atividades, escritório na cidade de Natal para apoio logístico e orientações pertinentes às ações junto à comunidade envolvida.

Após a assinatura do contrato, a CONTRATADA deverá solicitar junto ao CREA/CAU a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) sobre os serviços e apresentá-la à Coordenação dos trabalhos da SEHARPE.

Para fins de transparência e controle dos valores praticados nas relações privadas decorrentes da operacionalização da REURB-E, o Município, por meio da SEHARPE, editará, em ato normativo posterior, Tabela de Preços de Referência contendo os valores médios de mercado das peças técnicas individualizadas e demais serviços vinculados à titulação individual, nos termos do item 6.8 deste Termo.

14.1. DO TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS (LGPD)

A CONTRATADA, na execução deste contrato, atuará como Operadora de dados pessoais, em nome da CONTRATANTE, e deverá tratar todos os dados coletados em estrita conformidade com a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais — LGPD), responsabilizando-se por adotar todas as medidas de segurança, técnicas e administrativas, aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas.

A CONTRATADA deverá, ainda:

- Tratar os dados pessoais exclusivamente para as finalidades previstas neste Termo de Referência;

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

- Garantir a confidencialidade dos dados pessoais tratados, assegurando que seus empregados, prepostos e prestadores de serviço estejam vinculados a obrigações de sigilo;
- Notificar imediatamente a CONTRATANTE sobre qualquer incidente de segurança envolvendo dados pessoais;
- Devolver ou eliminar, ao final do contrato, todos os dados pessoais tratados, salvo obrigação legal de conservação.

14.2. DA SUSTENTABILIDADE E BOAS PRÁTICAS AMBIENTAIS

14.2.1. Em consonância com o art. 11, IV, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece o desenvolvimento nacional sustentável como objetivo das licitações, a execução contratual observará as seguintes diretrizes de sustentabilidade:

a) redução do consumo de papel, com priorização de tramitação eletrônica de relatórios, plantas e produtos, mediante uso de assinatura digital e plataformas oficiais;

b) impressão somente quando estritamente necessária, em frente e verso, e com utilização preferencial de papel reciclado ou de origem certificada;

c) destinação ambientalmente adequada de resíduos gerados nas atividades de campo;

d) uso racional de recursos hídricos, energéticos e materiais nos escritórios e nas atividades de mobilização;

e) preferência por equipamentos e veículos com menor impacto ambiental.

14.2.2. A CONTRATADA deverá apresentar, no Plano de Trabalho (Produto I), as medidas concretas de sustentabilidade que adotará durante a execução contratual, sendo tais medidas objeto de fiscalização pela SEHARPE.

15. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

15.1. A licitação será julgada pelo critério de **MENOR PREÇO**, nos termos do inciso I do art. 33 da Lei nº 14.133/2021.

15.2. O critério de menor preço será aplicado sobre o **VALOR GLOBAL DA PROPOSTA** para o lote. Será declarada vencedora a licitante que, atendendo a todas as exigências de habilitação, ofertar o menor valor global.

15.3. O valor global da proposta corresponderá ao valor total ofertado pela licitante para a execução do respectivo lote. Para fins de execução, medição e pagamento, esse valor será distribuído entre os Produtos I a IX segundo os percentuais fixados no Quadro 05 deste Termo de Referência.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

15.3.1. Os Produtos V e VI corresponderão, inicialmente, a 20% (vinte por cento) do valor global ofertado para o lote, para cada produto, e seus preços unitários contratuais serão calculados mediante a divisão desses valores pelos quantitativos estimados do respectivo lote.

15.3.2. Os percentuais definidos no Quadro 05 são obrigatórios e não poderão ser alterados ou redistribuídos pelas licitantes na apresentação de suas propostas.

15.3.3. Eventuais diferenças entre os quantitativos estimados e os efetivamente executados nos Produtos V e VI serão tratadas durante a execução contratual, mediante aplicação dos respectivos preços unitários e observância das regras de alteração contratual previstas neste Termo de Referência e na legislação vigente.

15.4. Em caso de empate, observar-se-ão os critérios de desempate previstos no art. 60 da Lei nº 14.133/2021.

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51

Natal/RN, 29 de julho de 2026.

_____

JOSÉ GILENILDO DOS SANTOS
Diretor do Departamento de Regularização Fundiária

_____

GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
Chefe do Setor de Levantamento Físico — Territorial

_____

ADEMIRES DA SILVA MACHADO
Secretário Municipal de Habitação, Regularização Fundiária e Projetos Estruturantes

Incluído e Assinado eletronicamente - Decreto Nº 11.972 - utilizando usuário e senha por: SEHARPE - 732309 - GEORGE MATHEUS DIONISIO DE OLIVEIRA
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formID=464568709&form=listdoc&param1=4c409a089f6cbab72660fa64c25e3351&param2=16848521&param3=1632903
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEHARPE-20260607774 em 03/09/2026 às 14:49:51