



Agosto/2025

| PLANILHA ORÇAMENTÁRIA¹  |  |                         |      |                       |                |                       |
|---|--|-------------------------|------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| Regularização Fundiária Urbana do Território Periférico Prainha e Fibra, Bairro Industrial, Aracaju/SE. |  |                         |      |                       |                |                       |
| Etapas  | Serviço  |                         | Lote | Valor Limite por lote | Valor Total    | Valor Total por Etapa |
| Etapa I   | Diagnóstico Básico do Núcleo                   | Atividades Preliminares | 390  | R\$ 24,00             | R\$ 9.360,00   | R\$ 110.370,00        |
|   |  | Mobilização comunitária |      | R\$ 45,00             | R\$ 17.550,00  |                       |
|   | Cartografia básica                             |                         |      | R\$ 214,00            | R\$ 83.460,00  |                       |
| Etapa II  | Cadastro Físico                                |                         |      | R\$ 140,00            | R\$ 54.600,00  | R\$ 92.040,00         |
|   | Estudo técnico ambiental                       |                         |      | R\$ 48,00             | R\$ 18.720,00  |                       |
|   | Estudo técnico de áreas de risco               |                         |      | R\$ 48,00             | R\$ 18.720,00  |                       |
| Etapa III   | Projeto de Regularização fundiária             |                         |      | R\$ 104,00            | R\$ 40.560,00  | R\$ 133.770,00        |
|   | Cadastro social                                |                         |      | R\$ 239,00            | R\$ 93.210,00  |                       |
| Etapa IV  | Registro do projeto de regularização fundiária |                         |      | R\$ 76,00             | R\$ 29.640,00  | R\$ 44.850,00         |
|   | Registro da CRF                                |                         |      | R\$ 39,00             | R\$ 15.210,00  |                       |
| VALOR TOTAL   |  |                         |      | R\$ 977,00            | R\$ 381.030,00 | R\$ 381.030,00        |

1 Esta planilha fundamenta-se nos parâmetros técnicos e nos limites financeiros estabelecidos na Tabela I do Anexo IV da Instrução Normativa do Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) nº 02, de 21 de janeiro de 2021, consideradas as alterações introduzidas pela Instrução Normativa do Ministério das Cidades nº 26, de 08 de agosto de 2025.

A adoção desta base orçamentária justifica-se em razão da natureza específica e multidisciplinar dos serviços de Regularização Fundiária, os quais envolvem etapas de caráter social e jurídico que não possuem correspondência direta e integral nos sistemas de referência SINAPI ou ORSE.



## TERMO DE REFERÊNCIA

Contratação de empresa especializada em serviços técnicos contemplando medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais necessárias à promoção da regularização fundiária urbana do **Território Periférico Prainha e Fibra, Bairro Industrial, Aracaju/SE.**

Aracaju/SE, janeiro de 2026

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60  
Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)  
TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prainha e Fibra



## SUMÁRIO

|   |    |
|---|----|
| 1. OBJETO.....  | 3  |
| 2. JUSTIFICATIVA.....   | 3  |
| 3. ÁREA DE ABRANGÊNCIA.....   | 4  |
| 4. ETAPAS E PRODUTOS A SEREM DESENVOLVIDOS.....   | 6  |
| 4.1. ETAPA I – PRODUTO 1: DIAGNÓSTICO BÁSICO DO NÚCLEO: ATIVIDADES PRELIMINARES (PROPOSTA METODOLÓGICA E PLANO DE TRABALHO), MOBILIZAÇÃO COMUNITÁRIA, CARTOGRAFIA BÁSICA, PESQUISA CARTORIAL, NOTIFICAÇÕES E ANUÊNCIAS..... | 6  |
| 4.2. ETAPA II – PRODUTO 2: CADASTRO FÍSICO, ESTUDO DE ÁREAS DE RISCO E ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL.....  | 11 |
| 4.3. ETAPA III – PRODUTO 3: CADASTRO SOCIAL E PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....   | 12 |
| 4.4. ETAPA IV – PRODUTO 4: REGISTRO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, REGISTRO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) E REGISTRO DAS MATRÍCULAS INDIVIDUAIS EM CARTÓRIO.....                                     | 18 |
| 5. DO CRONOGRAMA DA EXECUÇÃO DO CONTRATO.....   | 19 |
| 6. DO CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO EM PERCENTUAL EM RELAÇÃO AO VALOR TOTAL CONTRATADO.....  | 19 |
| 7. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA.....   | 20 |
| 8. HABILITAÇÃO JURÍDICA.....  | 21 |
| 9. VALOR ESTIMADO.....  | 24 |
| 10. CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.....   | 24 |
| 11. DA FORMA DE PAGAMENTO.....  | 24 |
| 12. DA CONTRATAÇÃO.....   | 26 |
| 13. DA GARANTIA CONTRATUAL.....   | 27 |
| 14. DA ENTREGA DOS SERVIÇOS.....  | 27 |
| 15. DAS SANÇÕES.....  | 28 |
| 16. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....   | 29 |
| ANEXO I.....  | 30 |
| ANEXO II.....   | 31 |
| ANEXO III.....  | 33 |
| ANEXO IV.....   | 34 |

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. OBJETO.

O presente Termo de Referência tem como objeto a contratação de empresa especializada em serviços técnicos contemplando medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais necessárias à promoção da regularização fundiária urbana do Território Periférico Prainha e Fibra, no bairro Industrial, no Município de Aracaju.

O trabalho deverá ser realizado de acordo com os princípios e diretrizes estabelecidos pela política urbana e habitacional brasileira, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, e com as alterações trazidas pelo Decreto nº 9.597, de 04 de dezembro de 2018.

### 2. JUSTIFICATIVA.

O acelerado processo de urbanização, impulsionado pela crescente ocupação do espaço urbano, tem intensificado a segregação socioespacial nos municípios brasileiros. Diante desse cenário, a Política Nacional de Regularização Fundiária assume papel estratégico para promover o acesso equitativo à cidade e reduzir desigualdades históricas. A partir da promulgação da Constituição Federal de 1988, que disciplina a política urbana em seus artigos 182 e 183, e da instituição do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), consolidou-se o marco legal que orienta a ordenação do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Em especial, o art. 2º, inciso XIV, estabelece como objetivo da política urbana a regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo, edificação e preservação ambiental. Esses instrumentos legais possibilitam a adequação das áreas urbanas à realidade formal, contribuindo para a integração socioespacial e garantindo aos cidadãos o direito à moradia digna e à cidade.

A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - Reurb-S através do procedimento da legitimação fundiária será concedida ao beneficiário desde que atendidas as seguintes condições:

O beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel regularizado urbano ou rural; Não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; Nesta modalidade as famílias beneficiárias terão isenção total de todas as taxas e custos decorrentes da REURB, além de isenção de custas e emolumentos cartorários, indenizações e/ou compensações; No tocante à imóvel urbano com finalidade não residencial, poderá ser objeto nesta modalidade se for reconhecido, o interesse público de sua ocupação; Famílias que não se enquadrarem na modalidade Reurb-S, poderão ser incluídas na modalidade REURB-E, devendo arcar com as custas, despesas e atos praticados pela Administração Pública Municipal.

O processo de regularização fundiária será executado na ocupação espontânea denominada por Ocupação Navepesca, situada no extremo norte do Bairro Industrial, no Território Periférico de Aracaju/SE (conforme Figura 1), com registro no Cartório da 11ª Circunscrição Imobiliária. Ressalta-se que a área, até a presente data, não possui matrículas individualizadas, sendo necessária a realização dos procedimentos previstos na Lei Federal nº 13.465/2017, referentes à Regularização Fundiária Urbana (REURB).

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60  
 Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)  
 TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prainha e Fibra





Considerando que o loteamento será objeto de intervenções de infraestrutura, contemplando a execução de obras de contenção e melhorias na infraestrutura urbana das áreas já consolidadas; construção de novas unidades habitacionais (UHs); recuperação ambiental; implantação de equipamentos comunitários, praças e áreas de lazer; e instalação do Posto Territorial, vinculadas ao Programa Periferia Viva, mediante recursos federais oriundos do Termo de Compromisso nº 964519/2024/MCIDADES, firmado entre o Ministério das 4 Avenidas Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60 Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br) TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-s – Território Periférico Prainha e Fibra . Cidades, por intermédio da Caixa Econômica Federal, e a Prefeitura Municipal de Aracaju, a regularização fundiária abrangerá a área contemplada por referida intervenção.

A contratação se faz necessária em razão da necessidade de promover a adoção de um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais por parte do poder público, em acordo com a comunidade, a fim de expedir títulos de propriedade em favor das famílias ocupantes da área.

A execução da regularização fundiária proporcionará melhorias na qualidade de vida das famílias que ali residem, integrando e reforçando a ocupação a malha urbana da cidade, oferecendo a infraestrutura, os equipamentos e os serviços básicos necessários e garantindo a titularidade do imóvel ocupado, requisitos fundamentais para o atendimento do direito constitucional de moradia digna.

### 3. ÁREA DE ABRANGÊNCIA

A área de abrangência deste Termo de Referência corresponde ao Território Periférico Prainha e Fibra, com aproximadamente 151.484,86 m² e contempla cerca de 390 (trezentos e noventa) lotes, os quais serão objeto do processo de regularização fundiária.

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60  
 Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)  
 TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prainha e Fibra

Figura 1: Detalhes da área contemplada



Fonte: DIRHAB, 2025





#### 4. ETAPAS E PRODUTOS A SEREM DESENVOLVIDOS.

Os serviços a serem desenvolvidos pela CONTRATADA deverão ser elaborados conforme as etapas, produtos e/ou subprodutos descritos a seguir.

Todos os produtos e subprodutos deverão ser analisados pela Comissão Técnica do Município de forma prévia.

O encaminhamento para fins de liberação de recursos se dará após aprovação do produto e/ou subproduto de cada etapa conforme cronograma.

##### 4.1. ETAPA I – PRODUTO 1: DIAGNÓSTICO BÁSICO DO NÚCLEO: ATIVIDADES PRELIMINARES (PROPOSTA METODOLÓGICA E PLANO DE TRABALHO), MOBILIZAÇÃO COMUNITÁRIA, CARTOGRAFIA BÁSICA, PESQUISA CARTORIAL, NOTIFICAÇÕES E ANUÊNCIAS.

No tocante ao DIAGNÓSTICO BÁSICO DO NÚCLEO, estão inseridas as ATIVIDADES PRELIMINARES, onde a CONTRATADA deverá apresentar a concepção e descrição das etapas de operacionalização das ações a serem desenvolvidas em cada área objeto deste Termo de Referência, em consonância com a legislação pertinente à matéria.

Deve estabelecer claramente as atividades a serem executadas para o desenvolvimento do Plano de Trabalho, descrevendo as atividades previstas, as estratégias de implementação bem como os procedimentos para execução das etapas e elaboração dos produtos e/ou subprodutos.

Deverá, também, indicar as estratégias de comunicação, mobilização e participação da população bem como materiais didáticos necessários para o lançamento do Projeto na comunidade além das formas de dar publicidade ao início e ao término dos trabalhos com a apresentação da equipe e dos mecanismos de participação popular e de acesso às informações. O cronograma de eventos deverá ser apresentado para discussão com a sociedade, com mapeamento das atividades a serem realizadas.

Ainda, deverá levantar a documentação básica e preliminar existente das áreas de intervenção (os dados socioeconômicos já existentes da comunidade, os mapas da área, pesquisa cartorial referente ao registro da área, e outras documentações pertinentes).

Na MOBILIZAÇÃO COMUNITÁRIA, a contratada deverá desenvolver trabalho voltado à sensibilização e à participação ativa da população local no processo de regularização fundiária. Deverá elaborar, em conjunto com os técnicos do Município e representantes da comunidade, um planejamento de mobilização que assegure ampla divulgação e compreensão das etapas do processo, por meio da produção e distribuição de convites, informativos, faixas, mensagens de áudio e outros meios de comunicação acessíveis à população. A contratada deverá realizar reuniões com lideranças, comissões de moradores e instituições públicas ou privadas, objetivando estabelecer um canal permanente de comunicação e parceria, além de promover uma assembleia inicial para apresentação da proposta de trabalho, do cronograma de atividades e do mapa de setorização da área, destacando a importância da participação dos moradores no cadastramento socioeconômico e físico e da apresentação da documentação necessária à titulação.

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60  
 Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)  
 TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prainha e Fibra



Os materiais de comunicação elaborados deverão ser previamente aprovados pela equipe da Contratante. A contratada será responsável pela mobilização das lideranças locais, definição e preparação dos espaços para reuniões e assembleias, garantindo que sejam acessíveis, próximos da área e disponham de estrutura adequada, incluindo, quando necessário, atividades de recreação infantil para possibilitar a plena participação das famílias.

Ao final da etapa, a contratada deverá apresentar relatório contendo a descrição detalhada das atividades executadas, acompanhado das listas de presença, atas, registros fotográficos, convites e demais documentos comprobatórios dos serviços realizados.

As atividades da CARTOGRAFIA BÁSICA visam a produção de levantamentos e estudos técnicos necessários à elaboração do projeto de regularização fundiária, da planta de parcelamento do solo urbano e demais elementos necessários a conclusão do processo de regularização fundiária.

O LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL GEORREFERENCIADO (LEPAC) consiste na realização pela CONTRATADA de um levantamento georreferenciado para obtenção das coordenadas e das dimensões da área, com o fechamento dos limites do assentamento, denominação das vias lindeiras e de áreas confrontantes.

Objetiva coletar e representar planialtimetricamente, em mapas e/ou plantas, os detalhes (feições) naturais e artificiais presentes no assentamento, de forma a subsidiar e complementar a elaboração do projeto de urbanização e os procedimentos de regularização urbanística e fundiária necessários.

O LEPAC consiste também na elaboração pela CONTRATADA de mapas contendo o cadastramento dos terrenos (glebas) e das edificações neles acrescidas; identificação de infraestrutura implantada (equipamentos de abastecimento de água, sistema de esgotamento sanitário, sistema viário, redes e dispositivos de drenagem com calçadas, guias e sarjetas); cotas altimétricas de patamares e eixos das vias; redes de alta-tensão; equipamentos de lazer (playgrounds, quadras, ciclovias, pistas para caminhada, praças, pisos, etc.); áreas verdes e institucionais; rios, nascentes, áreas alagadiças, encostas e áreas de risco; perímetro das coberturas vegetais e espécies arbóreas existentes nas vias e áreas livres; delimitação física individual dos lotes, com denominação das vias lindeiras e confrontantes, indicando as cotas perimétricas e as respectivas áreas dos lotes e áreas públicas; levantamentos individuais dos lotes.

O LEPAC deverá realizar imageamento aéreo, preferencialmente com aeronaves remotamente pilotadas (RPA – RemotelyPilotdAircraft), amparados com pontos de apoio em campo, com coordenadas coletadas com GPS/GNSS de alta precisão, referenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, disponibilizando ao final uma imagem aérea georreferenciada e ortorretificada.

Nela, deverá ser possível identificar as edificações, muros e divisas de cada imóvel sobre a imagem, devendo ter resolução espacial muito alta, com pixel correspondendo a no máximo 5 cm, conforme recomendado para área urbana.

A imagem deverá ser coletada durante a fase inicial do projeto, e utilizada para a validação da base cartográfica existente, visualização das feições, contagem de domicílios, auxiliando na sequência do projeto.

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60  
 Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)  
 TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prainha e Fibra



A equipe técnica da empresa contratada fará a identificação das áreas objeto de intervenção, sua dominialidade, identificação nos cartórios da situação da gleba de cada loteamento, as medidas legais necessárias para a Regularização das glebas junto aos órgãos competentes e um quadro demonstrativo dos custos processuais correspondentes.

A PESQUISA CARTORÁRIA é composta de diversas ações, tais como: solicitação de certidão vintenária de registro de imóveis, consulta a outros órgãos públicos para identificação da titulação da área, etc.

Posteriormente a busca cartorial e identificação do titular de domínio e seu respectivo endereço, conforme conste na matrícula do Registro de Imóveis da gleba atingida pelo núcleo urbano, objeto da regularização fundiária, deverá ser realizada a NOTIFICAÇÃO DO TITULAR DE DOMÍNIO da gleba objeto da regularização fundiária, informando sobre o processo e instauração da REURB, estabelecendo o prazo de 30 (trinta) dias para manifestações e/ou impugnações.

Para os imóveis que não farão parte da regularização fundiária, e que são confrontantes/lindeiros dos imóveis integrantes do processo de regularização, deverá ser realizada a NOTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES/LINDEIROS ou eventuais interessados, informando sobre o processo e instauração de REURB, com o estabelecimento do prazo de 30 (trinta) dias para manifestação e/ou impugnação. No caso de impugnações por parte do titular de domínio, confrontantes da matrícula, confrontantes/lindeiros dos imóveis beneficiários da REURB ou terceiros interessados, o município instaurará um processo administrativo para prevenção e resolução de conflitos.

#### Especificações básicas:

- I) Cadastramento da localidade: compreendendo alinhamento e divisão frontal, lateral e de fundos dos lotes, das casas e muros, cercas, postes, passeios e demais acidentes topográficos dentro da faixa de interesse;
- II) Cotas das larguras das ruas, lotes, passeios e outras que sejam necessárias para o desenvolvimento dos trabalhos;
- III) Denominação da gleba ou do lugar, em que se localiza a área;
- IV) Nome e assinatura do responsável técnico, com ART quitada;
- V) Área em m<sup>2</sup> e perímetro do imóvel;
- VI) Dimensões angulares em graus, minutos e segundos (azimute);
- VII) Dimensões lineares em metros, com duas casas decimais;
- VIII) Coordenadas UTM nos vértices da área em metros, com três casas decimais;
- IX) Curvas de nível adequadas ao relevo do terreno (deverão ser levantadas as malhas de coordenadas com adensamento de pontos de suficiente para interpolação das curvas de nível) de nível de metro em metro, cotando as curvas mestras com equidistância de cinco em cinco metros;



PREFEITURA  
**ARACAJU**  
UMA NOVA CIDADE

- X) Norte verdadeiro, declinação magnética e data;
- XI) Escala da planta, preferencialmente 1:1.000;
- XII) Levantamento preferencialmente georreferenciado e apresentado de forma espacializada;
- XIII) Articulação das pranchas em tamanho A1;
- XIV) Amarração aos parcelamentos existentes em um raio de 200 m;
- XV) Delimitação dos limites do assentamento, demarcando as vias do entorno;
- XVI) Demarcação das vias, com definição das larguras;
- XVII) Demarcação dos passeios, com indicação das dimensões (larguras e alturas);
- XVIII) Demarcação das áreas livres públicas e terrenos vazios;
- XIX) Demarcação de quadras e lotes, com indicação das áreas totais, dimensões, confrontantes, raios, ângulos e afastamento das vias principais;
- XX) Apresentar escala adequada a área analisada (1:1000);
- XXI) Referências topográficas e geográficas: edificações, cercas, estradas, caminhos e, no mínimo, dois pontos de referência de fácil identificação no campo, com as respectivas cotas, para verificação do levantamento topográfico;
- XXII) Delimitação das áreas com vegetação de maior porte, se houver;
- XXIII). Detalhamento dos acidentes topográficos e geográficos levantados em campo; as coordenadas UTM e altitudes deverão ser referenciadas a um marco do IBGE (identificado no carimbo) e serem transportadas com equipamentos GPS, com correção da refração ionosfera para ser empregado por usuários que utilizem receptores com apenas uma frequência L1;
- XXIV) No levantamento deverão ser utilizados Goniômetros com precisão de 00° 00' 05" e, as distâncias, obtidas através de equipamentos eletrônicos;
- XXV) Locais de interesse histórico, arqueológico, paisagístico e cultural, áreas e equipamentos públicos (escolas, CMEI, CAIS, praças e outros) devem ser indicados;
- XXVI) Identificar as vias contendo rede de energia elétrica, emissários de esgoto e pluviais, adutoras, bueiros, pontes, PV, bocas de lobos, meios-fios e afins;
- XXVII) Identificar e locar a situação no qual se encontram os sistemas individuais de esgoto;

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60  
Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)  
TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prainha e Fibra



XXVIII) Identificação, descrição e locação dos pontos onde foi detectado necessidade de melhorias habitacionais;

XXIX) Cadastrar áreas de fundo de vale e de preservação ambiental, se houver, assim como eventuais ocupações nessas faixas, com todas as suas características, para possíveis intervenções;

XXX) Certidão vintenária de registro de imóveis, e de outros órgãos públicos visando a identificação da titulação da área.

Para fins de conclusão da **Etapa I - Produto 1** será exigido o seguinte:

- a) Proposta Metodológica e Plano de trabalho pactuados com a Comissão Técnica Municipal;
- b) Relatório demonstrativo da realização das atividades de discussão e pactuação da proposta metodológica entre a CONTRATADA e a Comissão Técnica do Município;
- c) Relatório demonstrativo da realização das atividades de sensibilização e mobilização das famílias, com material comprobatório com lista de presença e fotos dos eventos realizados;
- d) Relatório Mensal Demonstrativo da realização das atividades desta etapa no local, com descrição detalhada do andamento das ações bem como possíveis situações adversas que impliquem diretamente na execução dos serviços;
- e) Levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, por meio de topografia ou restituição aerofotogramétrica, apresentado sob a forma de planta (s) impressa (s) em escala apropriada, acompanhada dos respectivos arquivos em meio digital e cópia da anotação ou registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT);
- f) Implantação geral com listagem dos lotes/unidades habitacionais, contendo todas as informações discriminadas acima.
- g) Planta impressa e digital de sobreposição da situação de fato com a situação de registro apresentando o perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando couber;
- h) Certidão vintenária de registro de imóveis, e de outros órgãos públicos visando a identificação da titulação da área.

i) Comprovação da realização das notificações do(s) Titular(es) dos domínios e do(s) confrontante(s):

j) O Produto 1 deverá ser entregue em:

- **Arquivos em formatos editáveis**, contendo a versão final para visualização e conferência, em formato PDF, Word e Excel.
- **Arquivos em formatos editáveis**, com extensão Autocad **DWG/DXF 2010** e **GeoPackage (.gpkg)** ou **Shapefile (.shp)**, incluindo todos os arquivos complementares necessários à sua utilização em softwares SIG (tais como .shx, .dbf, .prj, entre outros).

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60  
 Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)  
 TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prainha e Fibra



#### 4.2. ETAPA II – PRODUTO 2: CADASTRO FÍSICO, ESTUDO DE ÁREAS DE RISCO E ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL.

No CADASTRO FÍSICO, deverão ser atualizados os imóveis existentes nas áreas objeto de intervenção, compreendendo a identificação, a codificação e a delimitação dos lotes e dos domicílios existentes na área, a caracterização do uso (residencial, misto, comercial, institucional, de prestação de serviços), culminando, posteriormente, com a selagem das edificações na fase de cadastro social.

No caso do Estudo Técnico Ambiental ou do Estudo Técnico de Áreas de Risco identificarem situações não passíveis de regularização fundiária para seus ocupantes, as áreas com essa restrição devem ser excluídas das metas do contrato, o valor referente às correspondentes titulações deve ser suprimido, os contratos das famílias devem ser rescindidos e o valor de retorno do financiamento, depositado sob forma de caução, devolvido com a correção monetária correspondente.

Para fins de conclusão da **Etapa II - Produto 2** se exigirá a seguinte documentação:

- a) Pastas físicas e digitais contendo cópia impressa e em meio digital de banco de dados contendo as informações físicas referentes a cada domicílio, lote e beneficiário;
- b) Estudo Técnico Ambiental elaborado por profissional legalmente habilitado, nos termos do art. 35 da Lei nº 13.465, de 2017, para fundamentar, se for o caso, a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, compreendendo no mínimo a caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada; a especificação dos sistemas de saneamento básico; a proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações; a recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização; a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso; a comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e a garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso, apresentado sob a forma de relatório de estudo técnico ambiental contendo todos os elementos mencionados;
- c) Estudo Técnico de Áreas de Risco elaborado por profissional legalmente habilitado, nos termos do art. 39 da Lei nº 13.465, de 2017, para fundamentar, se for o caso, a regularização fundiária de interesse social em áreas de risco, compreendendo no mínimo análise da possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada. O estudo deverá prever, quando for o caso, áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, para que os municípios ou o Distrito Federal procedam à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado, ou de partes dele, a ser apresentado sob a forma de relatório de estudo técnico de áreas de risco contendo todos os elementos mencionados.

- d) Relatório Mensal Demonstrativo da realização das atividades desta etapa no local, com descrição detalhada do andamento das ações bem como possíveis situações adversas que impliquem diretamente na execução dos serviços.

- e) O Produto 2 deverá ser entregue em:

- **Arquivos em formatos editáveis**, contendo a versão final para visualização e conferência, em formato PDF, Word e Excel.

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60  
Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)  
TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prainha e Fibra



- **Arquivos em formatos editáveis**, com extensão Autocad **DWG/DXF 2010** e **GeoPackage (.gpkg)** ou **Shapefile (.shp)**, incluindo todos os arquivos complementares necessários à sua utilização em softwares SIG (tais como .shx, .dbf, .prj, entre outros).

#### 4.3. ETAPA III – PRODUTO 3: CADASTRO SOCIAL E PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

As atividades desta etapa visam a elaboração do CADASTRO SOCIAL e o PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA com a definição das soluções para as questões ambientais, urbanísticas e jurídicas, contemplando todo o conteúdo técnico necessário para a análise do município, para o registro do parcelamento, e abertura das matrículas individuais em nome dos beneficiários.

O CADASTRO SOCIAL compreende a elaboração ou atualização dos cadastros socioeconômicos dos moradores, contendo nome, Registro Geral (RG), Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), composição familiar, tipo e tempo de posse, renda familiar e outras informações relevantes ao processo de regularização fundiária. Inclui-se, também, a coleta de documentos dos beneficiários para instrução dos processos de regularização fundiária, de acordo com as exigências legais aplicáveis ao instrumento jurídico utilizado, tais como cópias de RG, CPF, comprovante de residência e certidão de casamento.

Ao final da etapa, a contratada deverá apresentar relatório específico contendo a síntese dos resultados do cadastramento socioeconômico, incluindo a relação da situação documental, referenciada por lote ou domicílio e beneficiário, acompanhada de cópia(s) simples do(s) formulário(s) de cadastro utilizado(s) e de cópia em meio digital do banco de dados contendo as informações físicas e sociais referentes a cada domicílio, lote e beneficiário.

Esta etapa deverá ocorrer posteriormente ao cadastro físico, realizado mediante a selagem dos imóveis. Em cada visita de cadastramento, será atribuída uma marca à moradia, que a identifique e possibilite sua localização nos mapas de cadastramento. O “selo” pode ser um adesivo, ou qualquer outra forma definida pela equipe do projeto.

O PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA de cada área deste Termo de Referência, segundo o art. 30 do Decreto nº 9.310/2018, conterá, no mínimo:

- Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, a infraestrutura existente, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
- Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- Projeto urbanístico;
- Memoriais descritivos (do núcleo urbano e dos lotes individuais);
- Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60  
 Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)  
 TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prainha e Fibra

g) Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

h) Incluir a planta geral referente a todo o perímetro do projeto, em escala 1:10.000, e plantas parciais, em escala 1:1.000, com indicação das unidades imobiliárias, suas dimensões e endereçamento, e o sistema viário;

i) Apresentar relatório e mapas com a identificação das atuais condições do assentamento, em relação aos recursos naturais existentes, vegetação, cursos d'água, nascentes, solo, etc., observando a necessidade de preservação, conservação e usos sustentáveis dos ecossistemas existentes;

j) Considerar as características da ocupação e da área para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar lotes, vias de circulação e áreas destinadas a uso público;

k) Constar a planta do assentamento em escala adequada, identificando perímetro da gleba, confrontantes, sistema viário, áreas públicas, quadras e lotes;

l) Ser elaborado a partir da caracterização do assentamento e de dados relevantes, como as condições de consolidação do assentamento e os equipamentos existentes no local e no entorno (escolas, postos de saúde, centros comunitários, hospitais, praças, parques e formas de transporte público);

m) Apresentar memorial descritivo e justificativo, quadros demonstrativos das unidades imobiliárias de acordo com as escalas e normas de apresentação exigidas pela Prefeitura Municipal de Aracaju para o devido registro cartorial;

O PROJETO URBANÍSTICO além dos itens constantes no art. 31 do Decreto nº 9.310/2018, deverá apresentar:

a) Irregularidades urbanísticas: realizar os levantamentos necessários para compatibilizar o projeto com situação existente, legislação incidente e situação dominial, verificando a necessidade de alargamento ou não de vias e calçadas em virtude do trânsito de viaturas, ambulâncias, transporte coletivo, adequação do raio de giro das esquinas e abertura de novas vias.

b) Caracterização da área: por meio dos materiais apresentados e entregues;

c) Delimitação de áreas passíveis de consolidação e sujeitas a remoção, se necessário, e demais áreas públicas; e de lotes resultantes de ocupação espontânea e desordenada, em que o acesso acontece por outros terrenos, objetivando definir um novo desenho para o parcelamento, de modo a criar acessos independentes para cada morador.

d) Devem ser considerados os aspectos da infraestrutura (terraplenagem, drenagem, água e esgoto), de modo a contemplar o mínimo possível de movimentação de terra, aproximando-se do perfil natural do terreno.

e) Apresentar Desenhos e Memorial descritivo, contendo as justificativas para as propostas apresentadas no partido urbanístico, assim como um diagnóstico da infraestrutura física implantada.



f) Levantamentos das legislações federal, estadual e municipal e das normas técnicas a serem atendidas, assim como as medidas necessárias para promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambientais da área ocupada, com as devidas compensações urbanísticas e ambientais previstas.

g) Desenhos, em escala adequada, que representem graficamente o objeto a ser executado, evidenciando as formas e as dimensões dos elementos constituintes;

h) Indicação quando for o caso, das áreas verdes e dos equipamentos públicos demandados, com sua Localização e características;

i) Identificação e assinaturas dos autores em cada peça gráfica e documento técnico produzidos, bem como a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART referente aos projetos e orçamentos.

A partir do Projeto Urbanístico deverá ser elaborada a planta de situação de cada lote individualizado, implantando a projeção da cobertura do imóvel, com respectivo Laudo Descritivo, contemplando a identificação do Ocupante, inclusive com obtenção de cópias de documentos conforme lista anexa na 1ª Etapa, localização, descrição das dimensões e confrontações do imóvel (área construída e compartimentos), quadro de áreas, taxas de ocupação, afastamentos, conforme modelos fornecidos pela contratante e da NBR 13133.

O Projeto Urbanístico é peça obrigatória para o registro do parcelamento, depois de aprovado pelos órgãos competentes, e permitirá o reconhecimento da posse dos moradores (ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, se houver, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse), a promoção de integração socioespacial da ocupação e a melhoria da qualidade de vida da população, através da reestruturação da malha viária (articulação com as vias de circulação do entorno imediato) e da criação de áreas verdes.

Caso sejam necessárias correções no Projeto Urbanístico a CONTRATADA deverá realizar os ajustes e complementações solicitados, encaminhando as novas versões, quantas vezes forem necessárias, até a aprovação definitiva, de acordo com as normas técnicas vigentes e o estabelecido entre as partes em contrato.

#### Especificações desta Etapa:

I) Plantas: representação gráfica e detalhamento do objeto a executar, nas escalas recomendadas em norma específica de acordo com as características de cada situação. Devem conter:

- Nome e localização do assentamento, representada em planta;
- Identificação, formas e dimensões dos elementos locais, apresentados em planta geral referente a todo o perímetro do projeto (em escala 1:10.000) e em plantas parciais (em escala 1:1.000), com indicação do sistema viário, do perímetro a regularizar e das unidades imobiliárias, suas dimensões e endereçamento;
- Identificação e dimensionamento de equipamentos comunitários, áreas de uso público institucional, áreas verdes, áreas não edificadas, áreas de preservação permanente, cursos d'água, como córregos, etc.;
- Gabarito das vias com passeios, ilhas e pistas de rolamento;

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60  
 Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)  
 TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prainha e Fibra



- Representação dos imóveis a serem mantidos e substituídos e daqueles destinados a implantação de equipamentos públicos, de áreas verdes e de espaços públicos;
- Representação das articulações entre espaços públicos e privados;
- Nomenclatura, dimensões e área dos lotes, cotando o contorno das quadras;
- Desenhos em plantas, cortes, vistas e detalhes das soluções propostas, em especial, para passeios públicos, mobiliário urbano, iluminação pública; áreas de uso coletivo; tratamento paisagístico de vias e áreas verdes; reordenamento das redes de infraestrutura; situações tipo e soluções específicas para intervenções no sistema viário categorizado, com subdivisão das quadras em lotes (dimensões, áreas e cotas de nível) e identificação de vias, quadras e lotes com números;
- Perfis longitudinais de vias e praças projetadas e de quadras com previsão para movimentação de terra ou com declividade superior a 30% (indicando cortes e aterros), nas escalas: horizontal (1:1.000) e vertical (1:100);
- Carimbo contendo: nome e assinatura do proprietário; nome e assinatura do responsável técnico, com número de registro no CREA; nome do município e do loteamento; número da certidão de registro no Cartório de Registro de Imóveis; espaço para o carimbo de aprovação nos órgãos competentes; data; conteúdo da prancha; área total a parcelar e área dos lotes (alienável);
- Quadro demonstrativo de áreas com destinação e porcentagens, com identificação e área de: lotes individuais, sistema viário, áreas verdes, áreas institucionais e faixas de domínio e servidão. O somatório dessas áreas deverá coincidir com a área total da gleba, expressa em sua certidão do Cartório de Registro de Imóveis;
- Identificação de “limites e confrontações do loteamento”, de acordo com as certidões;
- Amarração da área com os parcelamentos confrontantes, em um raio de 200 m;
- Detalhes das pranchas cotados, como azimutes, distâncias e marcos;
- Curvas de nível de metro em metro;
- Dimensões em metros (m) e metros quadrados (m2), com precisão de duas casas decimais;
- Dimensões angulares em graus, minutos e segundos, quando em curva circular, cotar ângulo central, raio, tangente e desenvolvimento;
- Quadros com dados para programação, ornamentação e execução, de acordo com as normas técnicas pertinentes;
- Norte verdadeiro, declinação magnética e data;



- Indicação do quadriculado de coordenadas UTM, utilização de três vértices de amarração de coordenadas UTM e referência de nível nos vértices da área (em metros), com três casas decimais;
- Formato das pranchas de acordo com as normas técnicas da ABNT e articulação das pranchas em formato A1;
- Memoriais descritivos e justificativos: texto com breve relato sobre o projeto, contendo soluções técnicas adotadas; dados e parâmetros de dimensionamento do projeto; hipóteses, simplificações e justificativas; recomendações para execução e outras informações técnicas necessárias;
- Apresentação geral e características da área, contendo: localização, topografia, descrição analítica do sítio físico, histórico da ocupação da área, limites e confrontações;
- Croqui de situação, com localização da área de intervenção e entorno imediato, em escala adequada;
- Descrição e justificativa das soluções urbanísticas e atividades públicas e privadas previstas para o conjunto da área;
- Caracterização econômica, social e habitacional da área transformada;
- Quantificação dos componentes para intervenção nos passeios, espaços e equipamentos públicos, permitindo estimar o custo de sua implantação;
- Etapas de implementação da intervenção e plano de gerenciamento das obras previstas na intervenção, com cronograma físico-financeiro;
- Descrição de aspectos legais e institucionais incidentes na área, como formas de uso e ocupação do solo;
- Justificativa e condicionantes do parcelamento do solo urbano;
- Sistema viário com área total, acessos principais, caixas e tipologias de via e ligações com o resto da cidade;
- Situação dominial;
- Infraestrutura urbana;
- Quadro geral de áreas;
- Memoriais descritivos de: quadras, lotes e áreas públicas municipais; Memoriais descritivos individuais - elaboração individual da peça técnica com medidas perimétricas, área de cada lote implantado no núcleo e confrontações, para registro individual do título em cartório;



- Banco de dados em planilhas Excel contendo os dados levantados em campo de cada área, conforme modelo fornecido pela CONTRATANTE e que seja adaptável a outras áreas fora deste Termo de Referência;
- O levantamento topo cadastral deverá ser organizado em volumes por quadras, ruas e/ou áreas a serem definidas pela fiscalização e em cada volume deverá conter o partido urbanístico geral (1º TRECHO), planta da quadra, planta de situação e laudo descritivo de cada lote;
- O levantamento preliminar deverá ser entregue em lotes mensais em número nunca inferior a 250 (duzentas e cinquenta) unidades, ou a critério da fiscalização da Emurb mediante justificativa técnica da impossibilidade de entrega do número de unidades previstas;
- O levantamento final de cada quadra só poderá ser entregue depois da aprovação das quadras já apresentadas à Fiscalização da Emurb, sendo vedada à manutenção de pendências em mais de um lote, fato que se verificado implicará na negativa de recebimento de outros lotes até que as pendências anteriores sejam sanadas. Só serão computadas para medição as unidades apresentadas em quadras fechadas;
- Deverá ser apresentado ART geral do trabalho até 30 dias após a ordem de serviço.

A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é ato administrativo de aprovação da Reurb que acompanhará o projeto de regularização fundiária aprovado a fim de legitimar o seu uso/propriedade adotando assim todas as medidas cabíveis ao cumprimento da etapa final do processo de regularização fundiária e deverá conter, no mínimo:

- a) O nome do núcleo urbano regularizado;
- b) A localização;
- c) A modalidade da regularização;
- d) As responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- e) A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- f) Os dados constantes de quadra, lote, confrontantes e área em m<sup>2</sup> (metros quadrados) de cada unidade imobiliária regularizada;
- g) A listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda (CPF), o número de Identificação Social (NIS), o registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Para fins de conclusão da **Etapa III - Produto 3** se exigirá a seguinte documentação:

- Pastas físicas e digitais contendo o resultado do cadastro social, acompanhado de cópia simples dos formulários de cadastro utilizado, e cópia em meio digital de banco de dados contendo informações físicas e sociais referentes a cada domicílio lote e beneficiário;
- Listagem dos ocupantes de cada área dos respectivos lotes deste Termo de Referência, contendo sua qualificação e identificação nas áreas que estes ocupam, já homologada e assinada pela Secretaria Municipal da Família e da Assistência Social;
- Mapa em escala adequada com a devida vinculação do imóvel ao levantamento socioeconômico dos ocupantes no respectivo lote e/ou unidade habitacional em que mora no local, acompanhado de síntese dos

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60  
 Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)

TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prainha e Fibra



estudos e diagnósticos e memorial descritivo e justificativo, com classificação em REURB-S ou REURB-E, conforme Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto 9.310/2018;

d) Minuta da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) contendo a área dos lotes deste Termo de Referência com objetivo de ser aprovado e emitido pelos órgãos competentes;

e) Relatório Mensal Demonstrativo da realização das atividades desta etapa no local, com descrição detalhada do andamento das ações bem como possíveis situações adversas que impliquem diretamente na execução dos serviços;

f) O Produto 3 deverá ser entregue em:

- **Arquivos em formatos editáveis**, contendo a versão final para visualização e conferência, em formato PDF, Word e Excel.
- **Arquivos em formatos editáveis**, com extensão Autocad **DWG/DXF 2010** e **GeoPackage (.gpkg)** ou **Shapefile (.shp)**, incluindo todos os arquivos complementares necessários à sua utilização em softwares SIG (tais como .shx, .dbf, .prj, entre outros).

#### **4.4. ETAPA IV – PRODUTO 4: REGISTRO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, REGISTRO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) E REGISTRO DAS MATRÍCULAS INDIVIDUAIS EM CARTÓRIO.**

As atividades desta etapa visam a abertura de nova matrícula para a gleba, quando for o caso; abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, bem como o acompanhamento pelo Agente Promotor dos procedimentos junto ao Cartório de Registro de Imóveis, incluído o atendimento às eventuais solicitações efetuadas pelo Oficial do Registro.

Essa etapa compreende a elaboração de documentos técnicos, administrativos e jurídicos para a regularização da situação de posse ou propriedade dos imóveis, tais como assistência ao município na edição de atos, elaboração de termos, contratos ou requerimentos administrativos, elaboração de petições, expedição de títulos e entrega aos beneficiários finais, com o correspondente registro do parcelamento do solo e dos direitos reais. O Registro do parcelamento e dos direitos reais será preferencialmente feito em ato único por meio do registro da CRF em cartório, de forma coletiva, conforme art. 16 da Lei nº 13.465, de 2017.

O Registro da CRF:

- Consiste no requerimento e acompanhamento do processo de registro junto ao Cartório;
- Haverá emissão de documentos comprovando registro de cada imóvel;

Para fins de conclusão da **Etapa IV - Produto 4** se observará a seguinte documentação:

- O produto desta Etapa deverá apresentado em até 02 (duas) vias impressas, sob a forma de relatório específico contendo a CRF protocolada junto ao cartório de registro de imóveis acompanhada da(s) planta(s) impressa(s) em escala apropriada e em meio digital, memorial descritivo, bem como síntese dos procedimentos realizados, dos títulos expedidos, acompanhada de cópia dos instrumentos produzidos e, caso haja, publicação dos atos administrativos na imprensa oficial. O relatório deve ser acompanhado ainda de cópia do requerimento, prenotações e certidões relativas aos atos de registro praticados.

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60  
 Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)  
 TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prainha e Fibra



b) Relatório Mensal Demonstrativo da realização das atividades desta etapa no local, com descrição detalhada do andamento das ações bem como possíveis situações adversas que impliquem diretamente na execução dos serviços;

c) O Produto 4 deverá ser entregue em:

- **Arquivos em formatos editáveis**, contendo a versão final para visualização e conferência, em formato PDF, Word e Excel.
- **Arquivos em formatos editáveis**, com extensão Autocad **DWG/DXF 2010** e **GeoPackage (.gpkg)** ou **Shapfile (.shp)**, incluindo todos os arquivos complementares necessários à sua utilização em softwares SIG (tais como .shx, .dbf, .prj, entre outros).

## 5. DO CRONOGRAMA DA EXECUÇÃO DO CONTRATO.

O prazo máximo para a execução de todos os serviços e entrega de produtos para cada lote, previstos neste Termo de Referência atenderá o seguinte cronograma de prazos, contados a partir da data de recebimento da Ordem de Serviço.

| ITEM: Território Periférico Prainha e Fibra   |       |    |    |    |    |    |
|---|-------|----|----|----|----|----|
| Descrição   | Meses |    |    |    |    |    |
|   | 1M    | 2M | 3M | 4M | 5M | 6M |
| <b>Etapa I</b> – Produto 1: Diagnóstico Básico do Núcleo: Atividades Preliminares (Proposta Metodológica e Plano de Trabalho), Mobilização Comunitária, Cartografia Básica, Pesquisa Cartorial, Notificações e Anuências. |       |    |    |    |    |    |
| <b>Etapa II</b> – Produto 2: Cadastro Físico, Estudo de Áreas de Risco e Estudo Técnico Ambiental.  |       |    |    |    |    |    |
| <b>Etapa III</b> – Produto 3: Cadastro Social e Projeto de Regularização Fundiária.   |       |    |    |    |    |    |
| <b>Etapa IV</b> – Produto 4: Registro do Projeto de Regularização Fundiária, Registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e Registro das Matrículas Individuais em Cartório.                                     |       |    |    |    |    |    |

## 6. DO CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO EM PERCENTUAL EM RELAÇÃO AO VALOR TOTAL CONTRATADO.

As medições serão aferidas mediante entrega e aprovação de cada produto e o desembolso se dará conforme tabela abaixo para cada lote deste Termo de Referência:



| Descrição das Etapas e Produtos   |  | 1M  | 2M  | 3M  | 4M  | 5M  | 6M  |
|---|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| <b>Etapa I</b> – Produto 1: Diagnóstico Básico do Núcleo: Atividades Preliminares (Proposta Metodológica e Plano de Trabalho), Mobilização Comunitária, Cartografia Básica, Pesquisa Cartorial, Notificações e Anuências. |  | 50% | 50% |     |     |     |     |
|   |  |     | 50% | 50% |     |     |     |
| <b>Etapa II</b> – Produto 2: Cadastro Físico, Estudo de Áreas de Risco e Estudo Técnico Ambiental.  |  |     | 50% |     |     |     |     |
| <b>Etapa III</b> – Produto 3: Cadastro Social e Projeto de Regularização Fundiária.   |  |     | 25% | 25% | 50% |     |     |
| <b>Etapa IV</b> – Produto 4: Registro do Projeto de Regularização Fundiária, Registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e Registro das Matrículas Individuais em Cartório.                                     |  |     |     |     |     | 50% | 50% |

## 7. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA.

Comprovação de aptidão para a execução dos serviços em características, quantidades e prazos compatíveis com o objeto desta licitação, ou com o item pertinente, mediante a apresentação de atestado(s) fornecido(s) por pessoas jurídicas de direito público ou privado.

Para efeito de comprovação da qualificação exigida acima, o licitante deverá apresentar um ou mais atestados que, somados, certifiquem o fornecimento prévio de, no mínimo, 50 % (cinquenta por cento) do quantitativo do produto licitado.

A equipe da consultoria contratada deverá ser composta no mínimo por:

- Um coordenador geral** – técnico com experiência comprovada, através de atestado/declaração, em coordenar equipes multissetoriais, com experiência em regularização fundiária. Indicado para acompanhamento dos serviços contratados, sendo responsável pela integração dos trabalhos, pelo efetivo cumprimento dos prazos, pelo monitoramento das atribuições e pela elaboração dos produtos, assim como pelos demais itens acordados durante o andamento do projeto;
- Um arquiteto e urbanista** – especialista com formação e experiência profissional comprovada em planejamento e desenvolvimento urbano ou em áreas afins a estas, através da RRT devidamente registradas no CAU;
- Um engenheiro civil** - especialista com formação e experiência profissional comprovada em empreendimentos urbanos e habitacionais, através da CAT no CREA;
- Um advogado** – com experiência comprovada em direito urbano através de curso nesta área, com a carga horária mínima de 20 (vinte) horas e a cópia do registro na OAB;
- Um assistente social** – técnico social com experiência comprovada em trabalhos de levantamento socioeconômico e regularização fundiária em comunidades, por meio de atestado/declaração do contratante do serviço e cópia do registro no CRESS e no CFESS.

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60  
Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)  
TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prainha e Fibra



A licitante deverá apresentar os documentos exigidos, nos termos da Lei nº 14.133/2021, e estar devidamente registrada na entidade profissional competente.

A Licitante também deverá providenciar os seguintes Certificados de Registro Profissional:

- Certificado de Registro da licitante e do(s) responsável(is) técnico junto ao Conselho regional de Engenharia e Agronomia - CREA e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, por meio de certidão válida.
- Certificado de Registro da licitante junto ao Ministério da Defesa-MD, em atendimento às exigências legais para entidades privadas executantes de serviços aeroespaciais e de aerolevantamento, categoria “A”, conforme Decreto-Lei nº 1.771/1971, Decreto nº 2.278/1997, Portaria nº 3.3726/GM-MD/2020 e Portaria Normativa nº 101/GM-MD/2018.
- Certidão válida de Cadastro de Aeronave Não Tripulada (uso não recreativo – PP), em nome da empresa ou do responsável técnico, para atividades de aerolevantamento e aerofotogrametria, emitida pela ANAC – Agência Nacional de aviação Civil, acompanhada de seguro contra terceiros dentro da validade.
- Certificado de Homologação da ANATEL para Transceptor de Radiação Restrita – II (Rádio Controle), válido para operação de quadricóptero (drone).

A Licitante deverá providenciar, também, uma equipe de apoio operacional para as atividades inerentes ao projeto, sobretudo os levantamentos físicos e sociais a serem realizados na localidade.

A licitante deve comprovar, na data prevista para a entrega da proposta, sem prejuízo do atendimento ao disposto acima, que os responsáveis técnicos referidos pertencem ao seu quadro permanente, assim entendido: o sócio que comprove seu vínculo por intermédio de contrato/estatuto social; o administrador ou o diretor; o empregado devidamente registrado em Carteira de Trabalho e Previdência Social; e o prestador de serviço com contrato escrito firmado com o licitante, ou com declaração de compromisso de vinculação futura, caso o licitante se sagra vencedor do certame.

No decorrer da execução do serviço, os profissionais poderão ser substituídos, por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que a substituição seja aprovada pela Administração Pública Municipal.

## 8. HABILITAÇÃO JURÍDICA.

No caso de sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento probatório de seus administradores.

Inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem a sede matriz, no caso de ser o participante sucursal, filial ou agência.

No caso de sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores.

Decreto de autorização, em se tratando de sociedade empresária estrangeira em funcionamento no país.

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60  
 Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)  
 TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prainha e Fibra



No caso de sociedade cooperativa: Ata da fundação; Estatuto social em vigor com a ata da assembleia que o aprovou, arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede; Regimento dos fundos instituídos pelos cooperados, com a ata da assembleia; Editais de convocação das três últimas assembleias gerais extraordinárias; Registro de que trata o artigo 107 da Lei nº 5.764/1971; Três registros de presença dos cooperados que executarão o contrato em assembleias gerais ou nas reuniões seccionais; e Ata da sessão que os cooperados autorizaram a cooperativa a contratar o objeto da licitação.

#### Qualificação fiscal e trabalhista:

Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.

Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU), inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei 5.452/1943.

Prova de inscrição no cadastro de contribuintes municipal ou estadual, conforme o caso, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual.

Prova de regularidade com a Fazenda Estadual ou do Distrito Federal do domicílio/sede da licitante.

Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre.

Caso o licitante seja considerado isento dos tributos estaduais ou municipais relacionados ao objeto licitatório, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração de declaração da Fazenda Estadual ou da Fazenda Municipal do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

Caso o licitante detentor do menor preço seja microempresa, empresa de pequeno porte ou sociedade cooperativa equiparada deverá apresentar toda a documentação exigida para efeito de comprovação de regularidade fiscal e trabalhista, mesmo que esta apresente alguma restrição, sob pena de inabilitação.

#### Qualificação Econômico-Financeira:

Certidão negativa de falência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede do licitante, expedida até 90 (noventa) dias antes da data de abertura da licitação.

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60  
 Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)  
 TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prainha e Fibra





Caso a licitante esteja em recuperação judicial ou extrajudicial, deverá ser comprovado o acolhimento do plano de recuperação judicial ou a homologação do plano de recuperação extrajudicial, conforme o caso.

Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, 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 encerrados a mais de 3 (três) meses da data da apresentação da proposta.

O licitante deverá apresentar memória de cálculo, com duas casas decimais, desprezando-se as demais, devidamente assinada por profissional de contabilidade, constando o nº de registro no Conselho Regional de Contabilidade – CRC.

Em relação às empresas constituídas no exercício social vigente, admite-se a apresentação de balanço patrimonial e demonstrações contábeis referentes ao período de existência da sociedade.

É admissível o balanço intermediário, se decorrer de lei ou contrato/ estatuto social. (vide Acórdão TCU nº 484-12-2007 – Plenário).

O balanço patrimonial das Sociedades Anônimas deverá ser publicado em Diário Oficial e em outro jornal de grande circulação, assim como registrado na Junta Comercial (Lei nº 6404/76); as demais formas societárias, inclusive as microempresas e empresas de pequeno porte, optantes do SIMPLES ou LUCRO PRESUMIDO são obrigadas a apresentar o balanço, autenticado pelo órgão competente do Registro de Comércio (Decreto-Lei 486/69).

Caso o licitante seja cooperativa, tais documentos deverão ser acompanhados da última auditoria contábil-financeira, conforme dispõe o artigo 112 da Lei nº 5.764/1971, ou de uma declaração, sob as penas da lei, de que tal auditoria não foi exigida pelo órgão fiscalizador.

#### Qualificação Técnica:

Comprovação de aptidão para a execução dos serviços em características, quantidades e prazos compatíveis com o objeto desta licitação, ou com o item pertinente, mediante a apresentação de atestado(s) fornecido(s) por pessoas jurídicas de direito público ou privado.

Somente será (ao) aceito(s) atestado(s) expedido(s) após a conclusão do contrato ou se decorrido, pelo menos, um ano do início de sua execução, exceto se firmado para ser executado em prazo inferior.

O licitante disponibilizará, caso solicitado pela Comissão Permanente de Licitação, todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados apresentados, apresentando, dentre outros documentos, cópia do contrato que lastreou a contratação, endereço atual da contratante e local em que foram prestados os serviços.

Registro ou inscrição do licitante e de responsável técnico na entidade profissional CREA, em plena validade.

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60  
 Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)  
 TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prainha e Fibra

9. VALOR ESTIMADO.

O valor de referência estimado para a contratação é de R\$ 381.030,00 (trezentos e oitenta e um mil e trinta reais), o qual teve como parâmetro os limites de serviços estabelecidos na Tabela I do Anexo IV da Instrução Normativa do Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) nº 02, de 21 de janeiro de 2021, consideradas as alterações introduzidas pela Instrução Normativa do Ministério das Cidades nº 26, de 08 de agosto de 2025, conforme tabela a seguir.

Tabela I¹

| Etapas      | Serviço  |                         | Lote       | Valor Limite por lote | Valor Total    | Valor Total por Etapa |
|-------------|--|-------------------------|------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| Etapa I     | Diagnóstico Básico do Núcleo                   | Atividades Preliminares | 390        | R\$ 24,00             | R\$ 9.360,00   | R\$ 110.370,00        |
|             |  | Mobilização Comunitária |            | R\$ 45,00             | R\$ 17.550,00  |                       |
|             | Cartografia Básica                             |                         |            | R\$ 214,00            | R\$ 83.460,00  |                       |
|             | Cadastro Físico                                |                         |            | R\$ 140,00            | R\$ 54.600,00  |                       |
| Etapa II    | Estudo técnico ambiental                       |                         |            | R\$ 48,00             | R\$ 18.720,00  | R\$ 92.040,00         |
|             | Estudo técnico de áreas de risco               |                         |            | R\$ 48,00             | R\$ 18.720,00  |                       |
| Etapa III   | Projeto de Regularização Fundiária             |                         |            | R\$ 104,00            | R\$ 40.560,00  | R\$ 133.770,00        |
|             | Cadastro Social                                |                         | R\$ 239,00 | R\$ 93.210,00         |                |                       |
| Etapa IV    | Registro do Projeto de Regularização Fundiária |                         | R\$ 76,00  | R\$ 29.640,00         | R\$ 44.850,00  |                       |
|             | Registro das Matrículas Individuais            |                         | R\$ 39,00  | R\$ 15.210,00         |                |                       |
| VALOR TOTAL |  |                         |            | R\$ 977,00            | R\$ 381.030,00 | R\$ 381.030,00        |

10. CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

| Cód. Da Unidade | Cód. Orçamentário | Cód. da Ação | Elemento de Despesa | Fonte de Recurso |
|-----------------|-------------------|--------------|---------------------|------------------|
| XXXXX           | xxxxx             | xxxxx        | xxxx                | xxxxx            |

11. DA FORMA DE PAGAMENTO.

O pagamento será efetuado mediante a entrega dos serviços descritos no cronograma de execução, com os respectivos dados atendendo a todos os itens constantes neste Termo de Referência. Na emissão da Nota Fiscal deve estar identificada a área abrangida, o número do Contrato de Repasse correspondente e o nome do programa vinculado ao Contrato. Após a liquidação da despesa por meio de crédito em conta-

¹ Adaptada conforme Tabela I do Anexo IV da Instrução Normativa do Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) nº 02, de 21 de janeiro de 2021, consideradas as alterações introduzidas pela Instrução Normativa do Ministério das Cidades nº 26, de 08 de agosto de 2025.



corrente indicada pelo licitante(s) vencedor(es), no prazo de até 30 (trinta) dias consecutivos, mediante a apresentação de Nota Fiscal/Fatura, devidamente certificada pela Equipe de Fiscalização.

Para a percepção do pagamento a empresa deverá apresentar com a Nota Fiscal, o Boletim de Medição e documentação comprovando a execução dos serviços.

Está incluída no valor apresentado a remuneração dos serviços bem como todos os encargos sociais estipulados na legislação fiscal e trabalhista, além de diárias, despesas de impressão, entre outras.

Cabe ao Município de Aracaju promover a retenção do ISSQN nos casos previstos na legislação do município competente para arrecadação do tributo.

Para fins de verificação da manutenção dos critérios de habilitação, a empresa deverá apresentar juntamente ao documento de cobrança, prova de regularidade perante o FGTS – CRF, Certidões Negativas de Débitos junto às Fazendas Federal (abrangendo os débitos relativos a tributos federais, à dívida ativa da União, e as contribuições previdenciárias e de terceiros), Estadual e Municipal do domicílio do contratado, bem como a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

Na hipótese de restar configurada a ausência de algum dos documentos exigidos ou que a empresa não está regular perante um ou mais dos órgãos elencados, o ente Contratante deve dar continuidade aos trâmites relativos ao pagamento pelos serviços já regularmente prestados e, concomitantemente notificar a Contratada para que apresente o(s) documento(s) ausente(s) ou adote as providências necessárias à sua regularização fiscal e trabalhista junto ao órgão competente, conforme o caso, concedendo-lhe prazo específico para fazê-lo.

Uma vez constatada a irregularidade, a emissão das ordens de serviço deve ser suspensa até que seja comprovada pela Contratada a sua regularidade fiscal e trabalhista, na forma descrita acima.

Se, transcorrido o prazo concedido sem que a Contratada tenha apresentado o documento faltante ou a comprovação de sua regularidade fiscal e trabalhista, o ente Contratante deve adotar as providências cabíveis relativas à rescisão contratual.

Nenhum pagamento será efetuado à empresa, enquanto houver pendência de liquidação de obrigação financeira, em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

Caso se faça necessária à reapresentação de qualquer Nota Fiscal/Fatura por culpa do contratado, o prazo previsto acima reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

Não haverá, sob hipótese alguma, pagamento antecipado.

No caso de atraso de pagamento, será utilizado, para atualização do valor, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC/IBGE.

Os prestadores de serviços sediados fora do Município de Aracaju devem emitir o Registro Auxiliar de Nota Fiscal de Serviço – RANFS a cada serviço prestado, através de prévio cadastro na página eletrônica do Município de Aracaju, na forma do Decreto Municipal nº 3.393/2011 e suas alterações.

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60  
 Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)  
 TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prainha e Fibra





## 12. DA CONTRATAÇÃO.

Será firmado contrato com o licitante vencedor, o qual terá vigência a partir da data de sua assinatura até a conclusão dos serviços, conforme prazo estabelecido no item 05 deste projeto.

Da responsabilidade da CONTRATADA:

- a) Disponibilizar equipe técnica para a execução dos trabalhos, incluindo transporte e alimentação;
- b) Elaboração do trabalho seguindo a cronograma de execução da CONTRATANTE (Item 5);
- c) Possuir em sua equipe técnica no mínimo um arquiteto e urbanista, um engenheiro civil, um advogado e um assistente social;
- d) A CONTRATADA deverá contar durante todo o prazo de execução do contrato, com escritório fixo estruturado na sede do Município ou escritório provisório até a conclusão dos levantamentos de campo e cadastramento socioeconômicos na região objeto deste trabalho, que servirá de ponto de apoio para a realização dos trabalhos; com corpo técnico multidisciplinar, permitindo a realização de planejamento de cada área de intervenção;
- e) Caso a CONTRATADA, não possua escritório fixo estrutura na sede do Município de Aracaju, terá o prazo improrrogável de 30 (trinta) dias para a sua instalação, devendo ser comprovado a CONTRATANTE mediante documentos legais de comprovação de instalação;
- f) A CONTRATADA deverá adotar a configuração de penas da tabela abaixo quando da elaboração de desenhos utilizando o software AUTOCAD e outras que se fizerem necessárias para a apresentação dos produtos.

| COR | WIDTH | PENA Nº |
|-----|-------|---------|
| 1   | 0.2   | 7       |
| 2   | 0.1   | 7       |
| 3   | 0.1   | 7       |
| 4   | 0.4   | 7       |
| 5   | 0.6   | 7       |
| 6   | 0.3   | 7       |
| 7   | 0.2   | 7       |
| 9   | 0.3   | 9       |
| 10  | 0.3   | 1       |
| 30  | 0.2   | 30      |
| 94  | 0.2   | 94      |

- g) Cada Projeto deverá ser apresentado em 03 (três) vias impressas, devidamente encadernadas em formato A4, com garra espiral e 01 (uma) via em meio magnético, gravados em Pendrive;
- h) Todos os desenhos serão apresentados no formato padrão ABNT, devidamente dobrados de forma a ser incorporado no Projeto no formato A4;

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60  
 Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)  
 TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prainha e Fibra



- i) As especificações e memoriais serão entregues nos softwares Word 2010 e Excel 2010 para Windows; os desenhos deverão ser elaborados em AUTOCAD 2010, GeoPackage (.gpkg) ou Shapefile (.shp), incluindo todos os arquivos complementares necessários à sua utilização em softwares SIG (tais como .shx, .dbf, .prj, entre outros) e impressos em papel sulfite;
  - j) A CONTRATADA deverá apresentar documentação comprobatória de fatos impeditivos a execução da regularização fundiária, com a apresentação de documentação correspondente que justifique a não execução do serviço em determinado lote/ unidade habitacional, tais como: comprovante de notificação de regularização fundiária, certificação de procedimento ou impugnação expressa do notificado e demais documentos hábeis a comprovar a negativa do procedimento.
  - k) Prezar pelo sigilo necessário das informações no tratamento dos dados pessoais dos beneficiários da regularização fundiária, a fim de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, nos termos da Lei nº 13.709, de 14 agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD).
- Da responsabilidade do CONTRATANTE:
- a) Fornecer elementos necessários para a realização dos serviços, tais como indicação dos imóveis e modelos para apresentação dos trabalhos;
  - b) Indicar profissional habilitado para a fiscalização do contrato;
  - c) Rejeitar todo e qualquer serviço que não atendam aos requisitos constantes nas especificações na planilha descritiva;
  - d) Efetuar o pagamento na forma e no prazo estabelecido no Contrato.

### 13. DA GARANTIA CONTRATUAL.

A contratada deverá prestar garantia contratual, no valor correspondente a 3% (três por cento) do valor do contrato, podendo optar por fiança-bancária, seguro-garantia ou caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública, conforme artigo 56, incisos I, II e III da Lei 8.666/93.

### 14. DA ENTREGA DOS SERVIÇOS.

Os serviços desta licitação deverão ser executados conforme ordem de serviço da CONTRATANTE e entregues à mesma para recebimento e atesto dos serviços executados na forma acima estabelecida.

A prestação dos serviços realizados em decorrência do contrato oriundo desta licitação deverá ocorrer conforme requisição/solicitação expedida pela CONTRATANTE, seguindo o cronograma estabelecido no Item 5.

O serviço que será recebido pela requisitante deverá obrigatoriamente atender as condições exigidas neste Termo de Referência, edital e instrumento contratual.

A empresa contratada deverá prestar os serviços logo após a autorização do serviço/ordem de serviços, emitida pela CONTRATANTE.

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60  
 Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)  
 TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prainha e Fibra

## 15. DAS SANÇÕES

Aquele que, convocado dentro do prazo de validade da sua proposta, não celebrar o contrato, deixar de entregar ou apresentar documentação falsa exigida para o certame, ensejar o retardamento da execução do objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do contrato, comportar-se de modo inidôneo, fizer declaração falsa ou cometer fraude fiscal, poderão ser aplicadas as seguintes sanções segundo a natureza e a gravidade da falta, garantidos o contraditório e a prévia defesa, de acordo com as disposições do Decreto Municipal nº 4.769 de 27 de março de 2014:

I) Advertência;

II) Multa, observados os seguintes limites máximos:

a) 10% (dez por cento) do valor da proposta, quando, sem justificativa plausível aceita pela administração, o adjudicatário não assinar o Contrato ou não retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido, ainda que não tenha havido o processo de licitação;

b) 20% (vinte por cento) do valor global do empenho e/ou Contrato, pela inexecução total do ajuste, e em caso de rescisão contratual por inadimplência do Contratado;

c) 10% (dez por cento) do valor remanescente do Contrato na hipótese de inexecução parcial ou qualquer outra irregularidade não abrangida anteriormente.

III) Suspensão temporária de participação em licitação, bem como o impedimento de contratar com o Município de Aracaju, por prazo de até 2 (dois) anos, conforme disposto no inciso III do artigo 24 c/c o caput do artigo 33 do Decreto Municipal nº 4.769/2014;

IV) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade;

O atraso injustificado na execução do contrato sujeita o contratado à multa de mora, que deve ser graduada obedecida os seguintes limites máximos:

a) 0,033% (zero vírgula zero trinta e três por cento) ao dia, até o trigésimo dia de atraso, sobre o valor da parte do fornecimento ou serviço não realizado ou sobre a parte da etapa do cronograma físico de obras não cumprido;

b) 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) sobre o valor da parte do fornecimento ou serviço não realizado ou sobre a parte da etapa do cronograma físico de obras não cumprido, por cada dia subsequente ao trigésimo.

Nas hipóteses das alíneas “a” e “b” logo acima, o atraso deve ser contado em dias corridos, a partir do primeiro dia útil subsequente ao término do prazo ajustado para a execução ou entrega do objeto, até o dia anterior à sua efetivação.

A imposição de multa não impede que a Administração Pública Municipal rescinda unilateralmente o contrato e aplique as demais sanções previstas no Decreto Municipal nº 4.769/2014.





A contagem do período de atraso na execução dos ajustes será realizada a partir do primeiro dia útil subsequente ao do encerramento do prazo estabelecido para o cumprimento da obrigação.

#### **16. CONSIDERAÇÕES FINAIS.**

A fim de suprimir falhas que eventualmente ocorram nos documentos que compõem a Reurb, a empresa CONTRATADA deve controlar a qualidade dos mesmos ao longo das etapas em andamento, de modo a evitar transtornos para o atendimento ao cronograma de tal forma que as medições correspondentes não fiquem retidas até a sua aprovação.

A programação dos serviços de campo deverá ser apresentada à Fiscalização, por escrito, com datas e horários de execução, até 07 (sete) dias antes de sua realização.

Da mesma forma, as possíveis alterações deverão ser informadas, sem que haja, no entanto, alteração no Cronograma de entrega dos produtos e serviços.

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/0001-60  
Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)  
TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prainha e Fibra





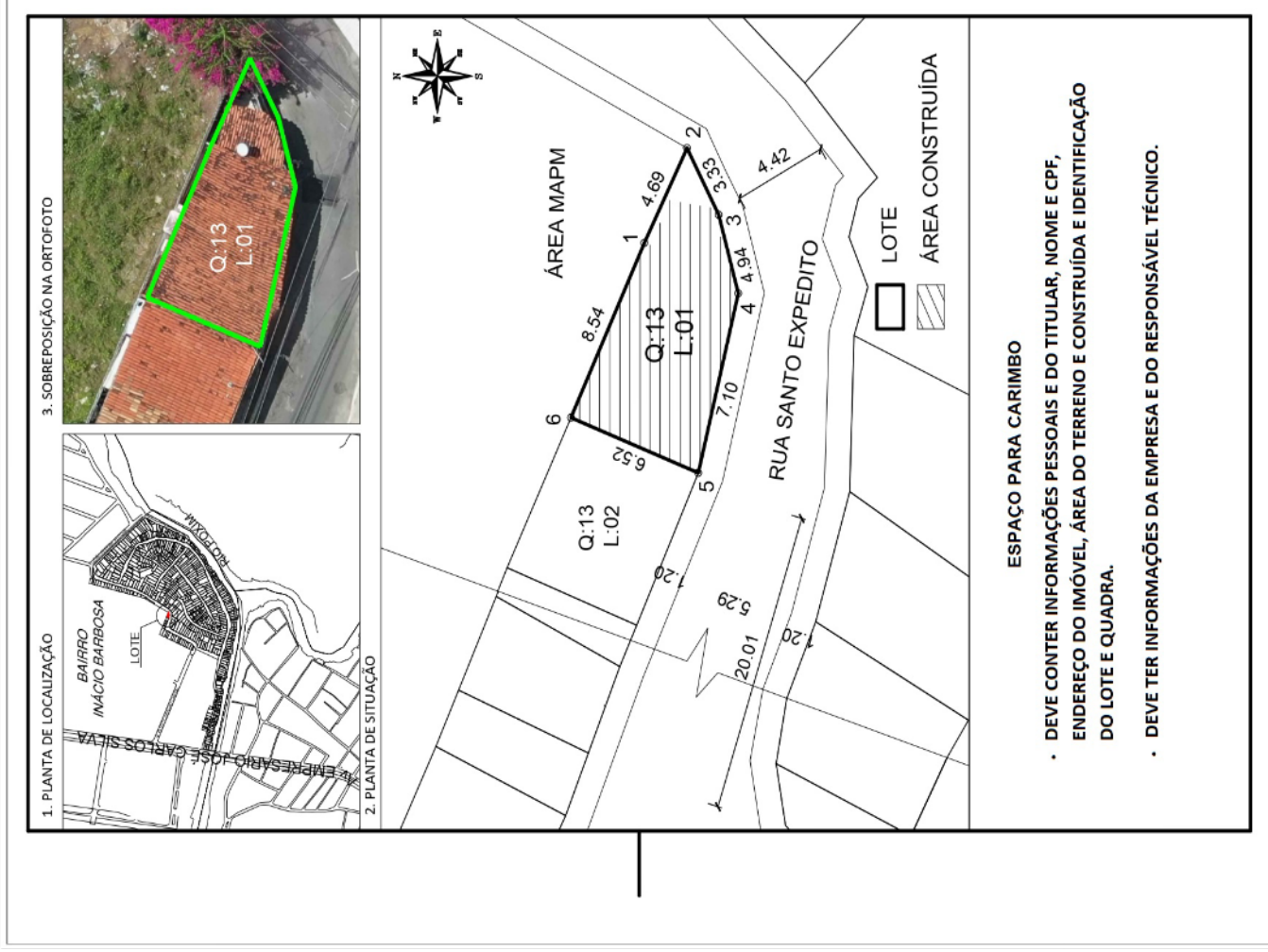
**EMURB**  
EMPRESA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANIZAÇÃO



PREFEITURA  
**ARACAJU**  
UMA NOVA CIDADE

## ANEXO II

### MODELOS DE PLANTA DE SOBREPOSIÇÃO







### ANEXO III

#### CADASTRO FÍSICO

|               |       |  |       |                 |
|---------------|-------|--|-------|-----------------|
| COMUNIDADE:   |       |  | (   ) | FOTO DA FACHADA |
| MUNICÍPIO:    |       |  | U.F.: | BAIRRO:         |
| QUADRA:       | LOTE: |  |       |                 |
| ENDEREÇO:     |       |  |       |                 |
| CEP:          |       |  |       |                 |
| PROPRIETÁRIO: |       |  |       |                 |
| CPF:          |       |  |       |                 |
| CADASTRADOR:  |       |  |       |                 |

|                        |   |
|------------------------|---|
| ENERGIA ELÉTRICA:      | (   ) Pública (   ) Irregular (   ) Geração própria (   ) Não possui  |
| ILUMINAÇÃO PÚBLICA:    | (   ) Pública (   ) Privada (   ) Não possui  |
| ABASTECIMENTO DE ÁGUA: | (   ) Pública (   ) Irregular (   ) Poço/Nascente (   ) Carro Pipa (   ) Não possui (   ) Outro                               |
| COLETA DE LIXO:        | (   ) Público (   ) Particular (   ) Queimado (   ) Enterrado (   ) Terreno Baldio (   ) Rio, Lago, Igarapé (   ) Outro       |
| ESGOTAMENTO SANITÁRIO: | (   ) Rede de esgoto (   ) Tanque séptico e sumidouro (   ) Fossa negra (   ) Rio, Lago, Igarapé (   ) Céu aberto (   ) Outro |
| DRENAGEM:              | ( ... ) Superficial (   ) Subterrânea (   ) Não possui  |
| TRANSPORTE PÚBLICO:    | (   ) Ônibus (   ) Alternativo (   ) Não possui   |
| PAVIMENTAÇÃO:          | (   ) Paralelepípedo (   ) Asfalto (   ) Cimento (   ) Intertravado (   ) Não possui  |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| TIPO DE OCUPAÇÃO:     | (   ) Casa unifamiliar (   ) Condomínio Urbano Simples (   ) Direito de laje  |
| TIPO DE BENFEITORIA:  | (   ) Residencial (   ) Comercial (   ) Misto (   ) Institucional (   ) Associativo (   ) Religiosa (   ) Industrial. |
| FINALIDADE PRINCIPAL: | (   ) Residencial (   ) Comercial (   ) Misto (   ) Institucional (   ) Associativo (   ) Religiosa (   ) Industrial. |
| USO:                  | (   ) Próprio (   ) Alugado   |
| Nº DE PAVIMENTOS:     | _____   |
| TIPO DA CONSTRUÇÃO:   | (   ) Alvenaria (   ) Madeira (   ) Metálica (   ) Taipa (   ) Outro (   ) Sem edificação                             |
| PADRÃO DE ACABAMENTO: | (   ) Baixo (   ) Normal (   ) Alto   |
| ANO DA CONSTRUÇÃO:    | _____   |
| TIPO DE CONVIVÊNCIA:  | (   ) Individual (   ) Coabitação   |
| CÔMODOS:              | _____ quartos, _____ suítes, _____ banheiros, _____ cozinhas, _____ salas, _____ varandas, _____ garagens.            |



## ANEXO IV

## CADASTRO SOCIAL

[illegible]

Avenida Augusto Franco, 3340 - Bairro Ponto Novo - CEP 49047-040 - Aracaju/SE - CNPJ: 13.118.245/00001-60  
 Telefone: 3179-1600 - [www.aracaju.se.gov.br/emurb](http://www.aracaju.se.gov.br/emurb) - e-mail: [emurb@aracaju.se.gov.br](mailto:emurb@aracaju.se.gov.br)  
 TR – Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-s – Território Periférico Prahna e Fibra





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 1558-78E6-94A9-C492

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ALTAMIR BOMFIM COSTA (CPF 275.XXX.XXX-68) em 29/01/2026 09:02:32 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://aracaju.1doc.com.br/verificacao/1558-78E6-94A9-C492>