

**SOLICITAÇÃO DE ABERTURA DE PROCESSO LICITATÓRIO
FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA**

Setor Solicitante: Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Habitação e Inclusão Social

Material:

- () Consumo
() Permanente
(X) Serviços
() Obras e Serviços de Engenharia

Objeto: Constitui objeto do presente Chamamento Público o credenciamento de pessoas jurídicas especializadas para a prestação de serviços técnicos profissionais de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), destinados ao atendimento das demandas do Município de Sananduva/RS, compreendendo a execução integral das atividades técnicas, jurídicas, urbanísticas, ambientais, sociais, administrativas e registrais necessárias à regularização dos núcleos urbanos informais, conforme a Lei Federal nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018 e demais normas aplicáveis, observadas as especificações, etapas e condições estabelecidas no Termo de Referência e demais anexos deste Edital.

Os serviços serão executados de acordo com as condições técnicas estabelecidas no Termo de Referência elaborado pelo Município de Sananduva/RS, em consonância com o Estudo Técnico Preliminar do Programa Regulariza Tché, do Governo do Estado do Rio Grande do Sul.

Justificativa

Responsável

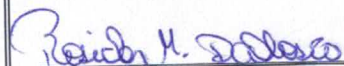
A presente contratação justifica-se pela necessidade de promover a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) no Município de Sananduva/RS, tendo como demanda inicial a execução integral dos serviços de regulamentação fundiária no núcleo urbano informal denominado Loteamento Vila Nova, abrangendo 273 (duzentos e setenta e três) lotes, com o objetivo de assegurar a regularização jurídica, urbanística, ambiental e social das ocupações existentes, proporcionando segurança jurídica aos moradores e garantindo condições adequadas para o exercício do direito à moradia.

A regularização fundiária constitui importante instrumento de política pública, permitindo a integração de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial do Município, a identificação e individualização dos imóveis, a formalização dos direitos de seus ocupantes e a melhoria das condições de habitabilidade, infraestrutura e acesso aos serviços públicos essenciais.

Para sua efetivação, faz-se necessária a execução de atividades técnicas especializadas e multidisciplinares, compreendendo levantamentos topográficos e cadastrais, mobilização comunitária, cadastramento socioeconômico das famílias, elaboração de projetos urbanísticos, análise documental, identificação das situações jurídicas e ambientais, preparação da documentação necessária à emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e acompanhamento dos procedimentos perante o Cartório de Registro de Imóveis, até a conclusão das etapas de regularização.

A contratação de pessoa jurídica especializada mostra-se necessária diante da complexidade dos serviços e da exigência de conhecimentos técnicos específicos nas áreas de engenharia, arquitetura, urbanismo, assistência social e administração, de modo a assegurar a adequada execução das atividades previstas

Existe a necessidade de aquisição material / serviço descrito abaixo. Estou de acordo com a solicitação e justificativa.


Rosicler Maria Dalbosco
Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Habitação e Inclusão Social

Data: 21/10/2026

Tipo de Fornecimento:

(X) Serviço/Aquisição o Pontual

() Fornecimento: Serviço/Aquisição Contínuo

Fonte de Recursos:

Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária do Estado do Rio Grande do Sul - Convenio: 4574/2025 e contrapartida municipal.

no Termo de Referência, observadas as disposições da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018 e das demais normas aplicáveis.

A adoção do procedimento auxiliar de credenciamento, nos termos dos arts. 78, inciso I, e 79 da Lei Federal nº 14.133/2021, busca possibilitar a contratação de pessoas jurídicas que atendam aos requisitos técnicos e às condições previamente estabelecidas pela Administração Municipal, mediante critérios objetivos de convocação e execução dos serviços, observada a compatibilidade da sistemática adotada com as características do objeto.

A contratação também se encontra alinhada às diretrizes do Programa Regulariza Tché, do Governo do Estado do Rio Grande do Sul, visando à implementação das ações de regularização fundiária previstas no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência, com a finalidade de viabilizar a titulação dos beneficiários e o registro imobiliário das unidades regularizadas. Dessa forma, a contratação pretendida revela-se necessária para viabilizar a execução das etapas técnicas e administrativas da REURB-S no Loteamento Vila Nova, contribuindo para a segurança jurídica da posse, a valorização dos imóveis, a inclusão social das famílias beneficiadas e o desenvolvimento urbano ordenado e sustentável do Município de Sananduva/RS.

Indicação do responsável para fiscalização do contrato: Rudinei Gregio e Danieli Perboni

Gestor do Contrato: Rosicler Maria Dalbosco

Modalidade de licitação a ser utilizada:

- () Chamamento Público
(X) Chamamento Público para Credenciamento
() Concorrência Pública Eletrônica
() Concorrência Pública Presencial - Encaminhar documento com justificativa conforme procedimento já adotado
() Pregão Eletrônico
() Pregão Presencial - Encaminhar documento com justificativa conforme procedimento já adotado
() Inexigibilidade
() Dispensa Eletrônica
() Dispensa sem procedimento eletrônico

Fundamentação Legal:

A presente contratação encontra amparo na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, em especial no art. 78, I, e 79, I, que autoriza a Administração Pública a realizar credenciamento de interessados na prestação de serviços de forma paralela e não excludente: caso em que é viável e vantajosa para a Administração a realização de contratações simultâneas em condições padronizadas;

Critério de Julgamento:

Não há.

Metodologia de Pesquisa:

A estimativa de preços para a presente contratação foi estabelecida com base nos valores constantes do Estudo Técnico Preliminar e da planilha orçamentária elaborados pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária do Estado do Rio Grande do Sul, no âmbito do Programa Regulariza Tché, destinados à execução dos serviços de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S).

Os valores de referência foram definidos a partir de levantamento e pesquisa de preços realizados para subsidiar a elaboração do orçamento estadual, considerando as atividades técnicas necessárias à execução das diferentes etapas da regularização fundiária, incluindo serviços preliminares, mobilização comunitária, levantamentos cadastrais e topográficos, elaboração de projetos, cadastramento socioeconômico e procedimentos de registro imobiliário.

Para a presente contratação, o Município de Sananduva/RS adotará os valores de referência estabelecidos no referido estudo estadual, considerando que a pesquisa realizada contemplou a composição dos custos dos serviços necessários à execução do objeto, constituindo parâmetro técnico e econômico para a definição dos preços.

Conforme a planilha orçamentária, o valor estimado corresponde a R\$ 881,00 (oitocentos e oitenta e um reais) por lote, abrangendo 273 (duzentos e setenta e três) lotes do Loteamento Vila Nova, totalizando R\$ 240.513,00 (duzentos e quarenta mil, quinhentos e treze reais).

Dessa forma, a metodologia adotada fundamenta-se na utilização dos valores previamente apurados pelo órgão estadual responsável pelo programa, buscando assegurar a compatibilidade dos preços com as especificações técnicas, a padronização dos custos e a economicidade da contratação, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar.

Item	Descrição	Quant.	Valor Un	Valor Máximo Total
01	Credenciamento de pessoas jurídicas especializadas para a prestação de serviços técnicos profissionais de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), no âmbito do Município de Sananduva/RS.	1	881,00	881,00

DOCUMENTOS TÉCNICOS:

- 01** 1.1. Comprovação de aptidão para o desempenho de atividade pertinente e compatível com o objeto da licitação, mediante a apresentação de atestado(s) de capacidade técnica, fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove(m) a execução de serviços de regularização fundiária urbana, georreferenciamento, levantamento topográfico, elaboração de projetos urbanísticos ou atividades correlatas de complexidade equivalente ou superior.
- 1.2. Para fins de comprovação da capacidade técnica, será admitida a soma de atestados, desde que evidenciem a execução de serviços compatíveis com o objeto, não sendo exigida a comprovação de quantitativos mínimos específicos.
- 1.3. O(s) atestado(s) deverá(ão) conter, no mínimo:
- a) identificação da pessoa jurídica emitente;
 - b) nome, endereço, telefone e e-mail para contato;
 - c) descrição detalhada dos serviços executados, com indicação das atividades desenvolvidas;
 - d) período de execução dos serviços;
 - e) identificação e assinatura do responsável pela emissão;
- Parágrafo único. Quando emitido(s) por pessoa jurídica de direito privado, o(s) atestado(s) deverá(ão) conter firma reconhecida do signatário, quando não apresentado(s) com assinatura digital válida.
- 02** 2.1. Equipe Técnica Multidisciplinar: Declaração de disponibilidade de equipe técnica composta por profissionais habilitados e capacitados para a execução dos serviços, contemplando, no mínimo, as seguintes áreas:
- a) Direito, com experiência em Direito Urbanístico, Registral e Administrativo;
 - b) Engenharia ou Arquitetura, com profissionais devidamente habilitados perante o CREA ou CAU,

	responsáveis pelos levantamentos, projetos e demais atividades técnicas pertinentes; c) Administração ou áreas correlatas, para a gestão, organização e acompanhamento administrativo dos processos de regularização fundiária. 2.2. Indicação dos Responsáveis Técnicos: Relação dos profissionais responsáveis pela execução dos serviços, contendo nome completo, formação profissional, número de registro no respectivo conselho de classe, quando exigível, e indicação das atividades sob sua responsabilidade. 2.3. Comprovação de Vínculo Profissional: A disponibilidade dos responsáveis técnicos poderá ser comprovada mediante contrato social, vínculo empregatício, contrato de prestação de serviços ou outro instrumento juridicamente válido que demonstre a vinculação ou disponibilidade do profissional para a execução do objeto.
03	Declaração formal de que o licitante se responsabiliza pela emissão das Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) e/ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRTs), devidamente quitadas, relativas aos serviços técnicos executados, sendo condição para aceitação dos serviços e liberação dos pagamentos.

EXIGÊNCIAS QUANTO AO PRODUTO/SERVIÇO:

01	A contratada deverá iniciar efetivamente os serviços em até 7 (sete) dias após o recebimento da ordem de início, mediante mobilização da equipe técnica e realização de atividades presenciais no núcleo urbano objeto da regularização.
02	A simples apresentação de cronogramas, indicação de profissionais, realização de reuniões administrativas ou comunicação de início dos trabalhos não será considerada suficiente para comprovar a efetiva execução contratual, sendo indispensável a demonstração de atividades técnicas realizadas e resultados materiais verificáveis.
03	DO CRONOGRAMA FÍSICO DE EXECUÇÃO 4.1. Para a demanda inicial, correspondente ao Loteamento Vila Nova, composto por 273 (duzentos e setenta e três) lotes, fica estabelecido o prazo máximo de execução de 8 (oito) meses, contado do recebimento da ordem de início, mediante cumprimento dos marcos de execução e apresentação dos produtos técnicos previstos neste Termo de Referência. 4.2. Para as futuras contratações decorrentes do credenciamento, os prazos de execução serão definidos previamente pela Administração Municipal, considerando o quantitativo de lotes, as características territoriais, a complexidade técnica e as atividades necessárias à regularização de cada núcleo urbano, devendo constar expressamente dos respectivos instrumentos contratuais 4.3. Até o 10º dia – Mobilização e diagnóstico inicial A contratada deverá: - Realizar visita técnica presencial ao Loteamento Vila Nova, com participação dos profissionais responsáveis pelas atividades iniciais; - Identificar preliminarmente a poligonal da área, seus acessos, confrontações, características urbanísticas e infraestrutura existente; - Iniciar a análise das matrículas imobiliárias, plantas, levantamentos e documentos disponibilizados pela Administração; - Identificar possíveis situações de risco, restrições ambientais, sobreposições registrais e demais condicionantes à regularização; - Estabelecer contato com as lideranças comunitárias e organizar a primeira reunião de mobilização social; - Apresentar plano de trabalho contendo metodologia, profissionais responsáveis, cronograma detalhado, programação das visitas e estratégias para o cadastramento dos beneficiários;

g) Entregar relatório técnico inicial, acompanhado de fotografias datadas, registros das visitas e identificação dos profissionais envolvidos.

Produto obrigatório: Relatório de mobilização e diagnóstico inicial, acompanhado do plano de trabalho.

4.4. Até o 20º dia – Início dos levantamentos e mobilização comunitária

A contratada deverá:

- Iniciar os levantamentos topográficos e cadastrais da área de intervenção;
- Identificar preliminarmente quadras, lotes, edificações, vias públicas e elementos de infraestrutura;
- Realizar a primeira reunião comunitária, apresentando aos moradores os objetivos, etapas e procedimentos da REURB-S;
- Iniciar o cadastramento socioeconômico dos ocupantes, mediante visitas presenciais e coleta de documentos;
- Organizar banco de dados preliminar para identificação dos imóveis e respectivos ocupantes;
- Apresentar relatório de andamento dos serviços, contendo registros fotográficos, atas de reuniões e descrição das atividades efetivamente realizadas.

Produto obrigatório: Relatório de mobilização comunitária e início dos levantamentos técnicos e sociais.

4.5. Até o 30º dia – Conclusão das atividades preliminares

A contratada deverá:

- Concluir o diagnóstico inicial da área de intervenção;
- Apresentar a planta preliminar de situação e localização, com identificação da poligonal;
- Consolidar as informações registrais e documentais disponíveis;
- Apresentar o levantamento cadastral preliminar das quadras, lotes e edificações identificadas;
- Comprovar o andamento do cadastro socioeconômico, com indicação dos imóveis visitados, famílias cadastradas e pendências documentais;
- Apresentar relatório técnico mensal contendo atividades executadas, resultados alcançados, dificuldades identificadas e programação das atividades subsequentes.

Produto obrigatório: Relatório consolidado da Etapa I, com documentação técnica preliminar, registros das atividades comunitárias e demonstrativo de evolução dos serviços.

4.6. Segundo mês – Conclusão do cadastro físico e avanço da cartografia básica

Até o 60º dia, a contratada deverá:

- Concluir o levantamento cadastral físico dos 273 lotes, identificando quadras, edificações, sistema viário, confrontações e infraestrutura existente;
- Consolidar as informações registrais, confrontando os limites constantes das matrículas imobiliárias com a ocupação efetivamente identificada;
- Apresentar as plantas de situação e localização da área, com identificação dos limites da poligonal;
- Dar continuidade ao levantamento topográfico planialtimétrico e georreferenciado, com identificação dos vértices, dimensões, áreas e demais elementos necessários;
- Prosseguir com o cadastramento socioeconômico das famílias, identificando os beneficiários e as pendências documentais;
- Apresentar relatório técnico de evolução, contendo plantas preliminares, demonstrativo dos imóveis levantados e situação individualizada das atividades.

Produto obrigatório: Cadastro físico consolidado, plantas de situação e localização e relatório de evolução da cartografia básica e dos cadastros sociais.

4.7. Terceiro mês – Conclusão da cartografia básica

Até o 90º dia, a contratada deverá:

- Concluir o levantamento topográfico planialtimétrico, cadastral e georreferenciado da área;
- Apresentar a planta geral da gleba, com identificação individualizada dos lotes, quadras, edificações, vias públicas, áreas institucionais e demais elementos existentes;
- Apresentar as coordenadas georreferenciadas, dimensões, confrontações, áreas e memoriais técnicos

correspondentes;

- d) Concluir o levantamento da infraestrutura existente, incluindo redes de abastecimento de água, energia elétrica, drenagem, esgotamento sanitário e pavimentação, conforme identificadas na área;
- e) Apresentar os documentos de responsabilidade técnica correspondentes aos serviços executados;
- f) Consolidar o levantamento das informações socioeconômicas já obtidas e identificar os casos que necessitem de diligências complementares;
- g) Entregar os arquivos técnicos em formato digital editável e em PDF, acompanhados de relatório técnico consolidado.

Produto obrigatório: Cartografia básica concluída, com plantas, levantamentos georreferenciados, memoriais e documentação técnica correspondente.

4.8. Quarto mês – Conclusão do cadastro social e desenvolvimento do projeto de regularização

Até o 120º dia, a contratada deverá:

- a) Concluir as visitas destinadas ao cadastramento socioeconômico dos ocupantes dos 273 lotes, ressalvadas as situações comprovadamente impeditivas, que deverão ser individualmente identificadas;
- b) Consolidar os cadastros das famílias, com identificação dos titulares, composição familiar, condições de ocupação e documentação disponível;
- c) Elaborar relatório socioeconômico destinado a subsidiar a análise e o enquadramento dos beneficiários na modalidade REURB-S;
- d) Identificar os imóveis com pendências documentais, divergências cadastrais ou situações que exijam providências complementares;
- e) Elaborar a versão preliminar do Projeto de Regularização Fundiária, contemplando as soluções urbanísticas, ambientais e jurídicas necessárias;
- f) Compatibilizar o projeto com os levantamentos topográficos, cadastrais e registrais realizados;
- g) Apresentar relatório técnico contendo o estágio de desenvolvimento do projeto, as pendências identificadas e as medidas necessárias à sua conclusão.

Produto obrigatório: Cadastro socioeconômico consolidado, relatório social e versão preliminar do Projeto de Regularização Fundiária.

4.9. Quinto mês – Conclusão e apresentação do Projeto de Regularização Fundiária

Até o 150º dia, a contratada deverá:

- a) Concluir a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária, contemplando os elementos técnicos, urbanísticos, ambientais, sociais e jurídicos exigidos pela legislação;
- b) Apresentar as plantas, memoriais descritivos, quadros de áreas, identificação dos lotes e demais documentos necessários à análise do projeto;
- c) Elaborar os documentos técnicos relacionados à identificação das unidades imobiliárias e dos respectivos beneficiários;
- d) Apresentar as soluções propostas para eventuais desconformidades urbanísticas, ambientais ou registrais identificadas;
- e) Submeter formalmente o projeto completo à Administração Municipal para análise e aprovação;
- f) Atender às solicitações de esclarecimentos e correções técnicas formuladas pela fiscalização;
- g) Apresentar relatório consolidado demonstrando a conclusão da elaboração do projeto e sua efetiva submissão à análise municipal.

Produto obrigatório: Projeto de Regularização Fundiária completo, acompanhado dos documentos técnicos e comprovante de protocolo para análise e aprovação municipal.

4.10. Sexto mês – Aprovação do projeto e preparação da documentação registral

Até o 180º dia, a contratada deverá:

- a) Acompanhar a análise do Projeto de Regularização Fundiária perante os setores municipais competentes;
- b) Atender tempestivamente às diligências, solicitações de esclarecimentos e exigências técnicas

formuladas;

- c) Providenciar as adequações necessárias à aprovação do projeto;
- d) Preparar os documentos necessários à emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), observadas as atribuições legais do Município;
- e) Elaborar, quando necessário, a minuta do Termo de Compromisso referente às obras de infraestrutura essencial, medidas de adequação e demais obrigações decorrentes da regularização;
- f) Organizar os memoriais descritivos, plantas, informações dos beneficiários e demais documentos destinados ao registro imobiliário;
- g) Apresentar relatório técnico demonstrando a situação do processo de aprovação, os documentos concluídos e as eventuais pendências.

Produto obrigatório: Documentação técnica e registral organizada, projeto aprovado quando concluída a análise municipal e documentação necessária à emissão da CRF.

4.11. Sétimo mês – Encaminhamento e acompanhamento do registro imobiliário

Até o 210º dia, a contratada deverá:

- a) Providenciar o encaminhamento da documentação aprovada ao Cartório de Registro de Imóveis competente, após a emissão da CRF pelo Município;
- b) Acompanhar o procedimento de registro do Projeto de Regularização Fundiária;
- c) Prestar os esclarecimentos técnicos necessários ao processamento do registro;
- d) Atender às notas devolutivas e exigências cartorárias relacionadas aos serviços sob sua responsabilidade;
- e) Providenciar eventuais correções em plantas, memoriais descritivos, confrontações, medidas e demais documentos técnicos;
- f) Acompanhar os procedimentos destinados à abertura das matrículas individualizadas dos lotes e áreas públicas, quando aplicável;
- g) Apresentar relatório contendo a situação do procedimento registral, os documentos protocolados, as exigências recebidas e as providências adotadas.

Produto obrigatório: Comprovação do protocolo registral, documentação apresentada ao Cartório e relatório de acompanhamento das exigências e providências adotadas.

4.12. Oitavo mês – Conclusão da regularização fundiária e entrega final

Até o término do oitavo mês, a contratada deverá:

- a) Concluir as providências técnicas sob sua responsabilidade necessárias ao registro da regularização fundiária;
- b) Acompanhar a conclusão dos procedimentos registrais e a abertura das matrículas imobiliárias individualizadas, conforme os atos praticados pelo Cartório competente;
- c) Apresentar os comprovantes de registro da CRF e as matrículas individualizadas efetivamente abertas;
- d) Regularizar eventuais pendências técnicas remanescentes que sejam de sua responsabilidade;
- e) Entregar ao Município o conjunto completo dos documentos produzidos durante a execução contratual, incluindo plantas, projetos, memoriais descritivos, levantamentos, cadastros, relatórios, arquivos digitais e documentos registrais;
- f) Apresentar relatório técnico final, contendo o quantitativo de lotes regularizados, matrículas abertas, eventuais pendências e resultados efetivamente alcançados;
- g) Disponibilizar os arquivos em formato impresso e digital, conforme as especificações do Termo de Referência;
- h) Submeter a documentação final à conferência da fiscalização municipal para fins de recebimento definitivo.

Produto obrigatório: Relatório Técnico Final, documentação completa da REURB-S, comprovantes dos registros efetivados e demonstrativo individualizado da situação dos 273 lotes.



SANANDUVA
GOVERNO MUNICIPAL

Av. Fiorentino Bacchi, nº 673 - Cep: 99840-000
Estado do Rio Grande do Sul/BR
Contato: (54) 99669-0941

04

DAS MEDIÇÕES E DOS PAGAMENTOS

5.1. Os pagamentos serão realizados exclusivamente em razão dos serviços efetivamente executados, comprovados e aceitos pela fiscalização municipal, respeitados os valores unitários previstos para cada atividade no cronograma físico-financeiro.

5.2. Para a demanda inicial do Loteamento Vila Nova, serão observados os quantitativos, os valores e os produtos técnicos previstos para a regularização dos 273 (duzentos e setenta e três) lotes. Nas futuras contratações decorrentes do credenciamento, as medições observarão os quantitativos, as etapas e os produtos previamente definidos para cada núcleo urbano, respeitadas as condições de remuneração estabelecidas pela Administração Municipal.

5.3. A execução dos marcos intermediários não gerará direito automático ao pagamento, devendo a contratada apresentar os produtos técnicos correspondentes a cada atividade remunerável.

5.4. Os valores estabelecidos no ETP estadual para cada atividade serão utilizados como referência para a medição, observada a quantidade de lotes efetivamente atendidos e a conclusão dos produtos correspondentes.

5.5. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias após a entrega e o aceite dos serviços, mediante apresentação da respectiva nota fiscal e atesto da fiscalização municipal.

5.6. A Administração poderá realizar o recebimento e a medição individualizados dos produtos concluídos, desde que seja possível comprovar sua execução integral, sem antecipar valores correspondentes a atividades pendentes.

5.7. A apresentação de relatórios de acompanhamento, isoladamente, não autorizará pagamento por serviços técnicos cuja conclusão dependa da entrega de plantas, cadastros, projetos, documentos ou resultados registraes.

5.8. Os serviços rejeitados por desconformidade técnica deverão ser corrigidos pela contratada, sem custos adicionais, ficando o respectivo pagamento condicionado à regularização e ao aceite.

05

DO CONTROLE DO CRONOGRAMA

6.1. A fiscalização municipal acompanhará a execução mediante verificações nos primeiros 10, 20 e 30 dias e, posteriormente, ao final de cada mês, registrando formalmente os serviços executados, os produtos entregues e as pendências existentes.

6.2. Nas futuras contratações decorrentes do credenciamento, o acompanhamento observará os marcos intermediários e os prazos estabelecidos no cronograma físico de execução específico de cada núcleo urbano, conforme definido no respectivo instrumento contratual.

6.3. O descumprimento injustificado dos prazos intermediários, a paralisação das atividades ou a ausência de evolução compatível com o cronograma constituirão irregularidades contratuais, sujeitando a contratada às medidas previstas no edital, no contrato e na Lei Federal nº 14.133/2021.

6.4. Eventuais impedimentos decorrentes de circunstâncias externas à atuação da contratada deverão ser comunicados imediatamente à fiscalização, acompanhados da comprovação das causas, dos serviços afetados e das providências adotadas para sua superação.

6.5. A existência de procedimentos administrativos ou registraes pendentes não dispensará a contratada da continuidade das demais atividades tecnicamente possíveis, nem justificará a paralisação integral dos serviços quando houver frentes de trabalho disponíveis.

6.6. O cumprimento do prazo final de oito meses não afasta a obrigatoriedade de observância dos marcos intermediários estabelecidos neste instrumento.

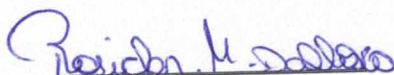
06

Quadro-resumo do cronograma

O quadro a seguir apresenta os principais marcos de execução e os produtos técnicos obrigatórios correspondentes à demanda inicial de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) do Loteamento Vila Nova, abrangendo 273 (duzentos e setenta e três) lotes, com prazo máximo de execução de 8 (oito) meses, contado do recebimento da ordem de início. Para as futuras contratações

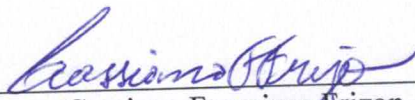
decorrentes do credenciamento, serão estabelecidos cronogramas específicos, considerando as características e a complexidade de cada núcleo urbano, conforme as condições definidas nos respectivos instrumentos contratuais:

Prazo	Principal entrega obrigatória
10 dias	Diagnóstico inicial e plano de trabalho
20 dias	Mobilização comunitária e início dos levantamentos
30 dias	Atividades preliminares concluídas
2º mês	Cadastro físico e plantas de localização
3º mês	Cartografia básica e georreferenciamento
4º mês	Cadastro social e projeto preliminar
5º mês	Projeto completo protocolado
6º mês	Aprovação e documentação para CRF
7º mês	Protocolo e acompanhamento registral
8º mês	Conclusão registral e relatório final



Rosicler Maria Dalbosco

Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Habitação e Inclusão Social



Cassiano Francisco Frizon

Setor de Licitações e Contratos/Planejamento de Contratação

ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

OBJETO: Constitui objeto do presente Chamamento Público o credenciamento de pessoas jurídicas especializadas para a prestação de serviços técnicos profissionais de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), destinados ao atendimento das demandas do Município de Sananduva/RS, compreendendo a execução integral das atividades técnicas, jurídicas, urbanísticas, ambientais, sociais, administrativas e registrais necessárias à regularização dos núcleos urbanos informais, conforme a Lei Federal nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018 e demais normas aplicáveis, observadas as especificações, etapas e condições estabelecidas no Termo de Referência e demais anexos deste Edital.

Os serviços serão executados de acordo com as condições técnicas estabelecidas no Termo de Referência elaborado pelo Município de Sananduva/RS, em consonância com o Estudo Técnico Preliminar do Programa Regulariza Tê, do Governo do Estado do Rio Grande do Sul.

01

Descrição da necessidade:

A presente contratação decorre da necessidade de promover a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) no Município de Sananduva/RS, tendo como demanda inicial a execução integral dos serviços de regulamentação fundiária no núcleo urbano informal denominado Loteamento Vila Nova, abrangendo 273 (duzentos e setenta e três) lotes, com área total estimada de 72.210,03 m², conforme levantamento constante do Estudo Técnico Preliminar elaborado pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária do Estado do Rio Grande do Sul, no âmbito do Programa Regulariza Tê.

A necessidade identificada está relacionada à regularização da situação fundiária dos imóveis integrantes do referido núcleo urbano, visando proporcionar segurança jurídica aos ocupantes, possibilitar a individualização e o registro das unidades imobiliárias e promover sua integração formal ao ordenamento territorial municipal, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018.

A ausência de regularização fundiária representa um obstáculo à formalização dos direitos dos moradores sobre os imóveis ocupados, além de dificultar o adequado planejamento urbano, a organização cadastral e a implementação de melhorias nas condições de infraestrutura e habitabilidade. Nesse contexto, a execução da REURB-S constitui medida necessária à promoção da inclusão social, à valorização dos imóveis e à efetivação do direito à moradia digna.

Para atender a essa demanda, faz-se necessária a execução de um conjunto integrado de atividades técnicas, jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, compreendendo levantamentos topográficos e cadastrais, análise da documentação imobiliária, mobilização comunitária, cadastramento socioeconômico das famílias, elaboração e aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, preparação da documentação necessária à emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e acompanhamento dos procedimentos perante o Cartório de Registro de Imóveis, visando à abertura das matrículas individualizadas e à formalização dos direitos dos beneficiários.

A complexidade dessas atividades exige conhecimentos técnicos

		especializados e atuação multidisciplinar, com profissionais habilitados para a realização dos levantamentos, elaboração dos projetos, análise das situações jurídicas e acompanhamento dos procedimentos administrativos e registrais. Dessa forma, a contratação de pessoa jurídica especializada apresenta-se como solução necessária para assegurar a execução coordenada das etapas previstas, com observância das exigências legais, técnicas e documentais aplicáveis. A contratação também se justifica pela necessidade de garantir continuidade, eficiência e efetividade à execução dos serviços, mediante estabelecimento de cronograma físico-financeiro, prazos intermediários obrigatórios, apresentação periódica de produtos técnicos e acompanhamento sistemático pela fiscalização municipal, de modo a prevenir atrasos injustificados, paralisações e descumprimentos que possam comprometer a conclusão da regularização fundiária. Assim, a contratação pretendida visa viabilizar a execução integral das atividades necessárias à REURB-S do Loteamento Vila Nova, em consonância com as diretrizes do Programa Regulariza Tchê, proporcionando condições para a regularização jurídica dos imóveis, a segurança habitacional das famílias beneficiadas e o desenvolvimento urbano ordenado e sustentável do Município de Sananduva/RS.
02	Lista de áreas requisitantes que solicitaram a contratação	Secretaria Municipal de Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Habitação e Inclusão Social
03	Compatibilidade com o PAC (Plano Anual de Contratações)	No momento, o Município não possui um Plano Anual de Contratações.
04	Requisitos da contratação	A empresa deverá atender os seguintes requisitos: 1. Qualificação Técnica: 1.1. Comprovação de aptidão para o desempenho de atividade pertinente e compatível com o objeto da licitação, mediante a apresentação de atestado(s) de capacidade técnica, fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove(m) a execução de serviços de regularização fundiária urbana, georreferenciamento, levantamento topográfico, elaboração de projetos urbanísticos ou atividades correlatas de complexidade equivalente ou superior. 1.2. Para fins de comprovação da capacidade técnica, será admitida a soma de atestados, desde que evidenciem a execução de serviços compatíveis com o objeto, não sendo exigida a comprovação de quantitativos mínimos específicos. 1.3. O(s) atestado(s) deverá(ão) conter, no mínimo: a) identificação da pessoa jurídica emitente; b) nome, endereço, telefone e e-mail para contato; c) descrição detalhada dos serviços executados, com indicação das atividades

desenvolvidas;

d) período de execução dos serviços;

e) identificação e assinatura do responsável pela emissão;

Parágrafo único. Quando emitido(s) por pessoa jurídica de direito privado, o(s) atestado(s) deverá(ão) conter firma reconhecida do signatário, quando não apresentado(s) com assinatura digital válida.

2.1. Equipe Técnica Multidisciplinar: Declaração de disponibilidade de equipe técnica composta por profissionais habilitados e capacitados para a execução dos serviços, contemplando, no mínimo, as seguintes áreas:

a) Direito, com experiência em Direito Urbanístico, Registral e Administrativo;

b) Engenharia ou Arquitetura, com profissionais devidamente habilitados perante o CREA ou CAU, responsáveis pelos levantamentos, projetos e demais atividades técnicas pertinentes;

c) Administração ou áreas correlatas, para a gestão, organização e acompanhamento administrativo dos processos de regularização fundiária.

2.2. Indicação dos Responsáveis Técnicos: Relação dos profissionais responsáveis pela execução dos serviços, contendo nome completo, formação profissional, número de registro no respectivo conselho de classe, quando exigível, e indicação das atividades sob sua responsabilidade.

2.3. Comprovação de Vínculo Profissional: A disponibilidade dos responsáveis técnicos poderá ser comprovada mediante contrato social, vínculo empregatício, contrato de prestação de serviços ou outro instrumento juridicamente válido que demonstre a vinculação ou disponibilidade do profissional para a execução do objeto.

3. Declaração formal de que o licitante se responsabiliza pela emissão das Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) e/ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRTs), devidamente quitadas, relativas aos serviços técnicos executados, sendo condição para aceitação dos serviços e liberação dos pagamentos.

A empresa deverá atender as seguintes exigências quanto aos serviços:

1. Para a demanda inicial, correspondente ao Loteamento Vila Nova, composto por 273 (duzentos e setenta e três) lotes, fica estabelecido o prazo máximo de execução de 8 (oito) meses, contado do recebimento da ordem de início, mediante cumprimento dos marcos de execução e apresentação dos produtos técnicos previstos neste Termo de Referência.

1.1. Para as futuras contratações decorrentes do credenciamento, os prazos de execução serão definidos previamente pela Administração Municipal, considerando o quantitativo de lotes, as características territoriais, a

complexidade técnica e as atividades necessárias à regularização de cada núcleo urbano, devendo constar expressamente dos respectivos instrumentos contratuais.

2. A contratada deverá iniciar efetivamente os serviços em até 7 (sete) dias após o recebimento da ordem de início, mediante mobilização da equipe técnica e realização de atividades presenciais no núcleo urbano objeto da regularização.

3. A simples apresentação de cronogramas, indicação de profissionais, realização de reuniões administrativas ou comunicação de início dos trabalhos não será considerada suficiente para comprovar a efetiva execução contratual, sendo indispensável a demonstração de atividades técnicas realizadas e resultados materiais verificáveis.

4. DO CRONOGRAMA FÍSICO DE EXECUÇÃO

4.1. Para a demanda inicial, correspondente ao Loteamento Vila Nova, composto por 273 (duzentos e setenta e três) lotes, fica estabelecido o prazo máximo de execução de 8 (oito) meses, contado do recebimento da ordem de início, mediante cumprimento dos marcos de execução e apresentação dos produtos técnicos previstos neste Termo de Referência.

4.2. Para as futuras contratações decorrentes do credenciamento, os prazos de execução serão definidos previamente pela Administração Municipal, considerando o quantitativo de lotes, as características territoriais, a complexidade técnica e as atividades necessárias à regularização de cada núcleo urbano, devendo constar expressamente dos respectivos instrumentos contratuais.

4.3. Até o 10º dia – Mobilização e diagnóstico inicial

A contratada deverá:

- a) Realizar visita técnica presencial ao Loteamento Vila Nova, com participação dos profissionais responsáveis pelas atividades iniciais;
- b) Identificar preliminarmente a poligonal da área, seus acessos, confrontações, características urbanísticas e infraestrutura existente;
- c) Iniciar a análise das matrículas imobiliárias, plantas, levantamentos e documentos disponibilizados pela Administração;
- d) Identificar possíveis situações de risco, restrições ambientais, sobreposições registrais e demais condicionantes à regularização;
- e) Estabelecer contato com as lideranças comunitárias e organizar a primeira reunião de mobilização social;
- f) Apresentar plano de trabalho contendo metodologia, profissionais responsáveis, cronograma detalhado, programação das visitas e estratégias para o cadastramento dos beneficiários;

g) Entregar relatório técnico inicial, acompanhado de fotografias datadas, registros das visitas e identificação dos profissionais envolvidos.

Produto obrigatório: Relatório de mobilização e diagnóstico inicial, acompanhado do plano de trabalho.

4.4. Até o 20º dia – Início dos levantamentos e mobilização comunitária

A contratada deverá:

- a) Iniciar os levantamentos topográficos e cadastrais da área de intervenção;
- b) Identificar preliminarmente quadras, lotes, edificações, vias públicas e elementos de infraestrutura;
- c) Realizar a primeira reunião comunitária, apresentando aos moradores os objetivos, etapas e procedimentos da REURB-S;
- d) Iniciar o cadastramento socioeconômico dos ocupantes, mediante visitas presenciais e coleta de documentos;
- e) Organizar banco de dados preliminar para identificação dos imóveis e respectivos ocupantes;
- f) Apresentar relatório de andamento dos serviços, contendo registros fotográficos, atas de reuniões e descrição das atividades efetivamente realizadas.

Produto obrigatório: Relatório de mobilização comunitária e início dos levantamentos técnicos e sociais.

4.5. Até o 30º dia – Conclusão das atividades preliminares

A contratada deverá:

- a) Concluir o diagnóstico inicial da área de intervenção;
- b) Apresentar a planta preliminar de situação e localização, com identificação da poligonal;
- c) Consolidar as informações registrais e documentais disponíveis;
- d) Apresentar o levantamento cadastral preliminar das quadras, lotes e edificações identificadas;
- e) Comprovar o andamento do cadastro socioeconômico, com indicação dos imóveis visitados, famílias cadastradas e pendências documentais;
- f) Apresentar relatório técnico mensal contendo atividades executadas, resultados alcançados, dificuldades identificadas e programação das atividades subsequentes.

Produto obrigatório: Relatório consolidado da Etapa I, com documentação técnica preliminar, registros das atividades comunitárias e demonstrativo de evolução dos serviços.

4.6. Segundo mês – Conclusão do cadastro físico e avanço da cartografia

básica.

Até o 60º dia, a contratada deverá:

- a) Concluir o levantamento cadastral físico dos 273 lotes, identificando quadras, edificações, sistema viário, confrontações e infraestrutura existente;
- b) Consolidar as informações registraes, confrontando os limites constantes das matrículas imobiliárias com a ocupação efetivamente identificada;
- c) Apresentar as plantas de situação e localização da área, com identificação dos limites da poligonal;
- d) Dar continuidade ao levantamento topográfico planialtimétrico e georreferenciado, com identificação dos vértices, dimensões, áreas e demais elementos necessários;
- e) Prosseguir com o cadastramento socioeconômico das famílias, identificando os beneficiários e as pendências documentais;
- f) Apresentar relatório técnico de evolução, contendo plantas preliminares, demonstrativo dos imóveis levantados e situação individualizada das atividades.

Produto obrigatório: Cadastro físico consolidado, plantas de situação e localização e relatório de evolução da cartografia básica e dos cadastros sociais.

4.7. Terceiro mês – Conclusão da cartografia básica

Até o 90º dia, a contratada deverá:

- a) Concluir o levantamento topográfico planialtimétrico, cadastral e georreferenciado da área;
- b) Apresentar a planta geral da gleba, com identificação individualizada dos lotes, quadras, edificações, vias públicas, áreas institucionais e demais elementos existentes;
- c) Apresentar as coordenadas georreferenciadas, dimensões, confrontações, áreas e memoriais técnicos correspondentes;
- d) Concluir o levantamento da infraestrutura existente, incluindo redes de abastecimento de água, energia elétrica, drenagem, esgotamento sanitário e pavimentação, conforme identificadas na área;
- e) Apresentar os documentos de responsabilidade técnica correspondentes aos serviços executados;
- f) Consolidar o levantamento das informações socioeconômicas já obtidas e identificar os casos que necessitem de diligências complementares;
- g) Entregar os arquivos técnicos em formato digital editável e em PDF, acompanhados de relatório técnico consolidado.

Produto obrigatório: Cartografia básica concluída, com plantas,

levantamentos georreferenciados, memoriais e documentação técnica correspondente.

4.8. Quarto mês – Conclusão do cadastro social e desenvolvimento do projeto de regularização

Até o 120º dia, a contratada deverá:

- a) Concluir as visitas destinadas ao cadastramento socioeconômico dos ocupantes dos 273 lotes, ressalvadas as situações comprovadamente impeditivas, que deverão ser individualmente identificadas;
- b) Consolidar os cadastros das famílias, com identificação dos titulares, composição familiar, condições de ocupação e documentação disponível;
- c) Elaborar relatório socioeconômico destinado a subsidiar a análise e o enquadramento dos beneficiários na modalidade REURB-S;
- d) Identificar os imóveis com pendências documentais, divergências cadastrais ou situações que exijam providências complementares;
- e) Elaborar a versão preliminar do Projeto de Regularização Fundiária, contemplando as soluções urbanísticas, ambientais e jurídicas necessárias;
- f) Compatibilizar o projeto com os levantamentos topográficos, cadastrais e registrais realizados;

g) Apresentar relatório técnico contendo o estágio de desenvolvimento do projeto, as pendências identificadas e as medidas necessárias à sua conclusão.

Produto obrigatório: Cadastro socioeconômico consolidado, relatório social e versão preliminar do Projeto de Regularização Fundiária.

4.9. Quinto mês – Conclusão e apresentação do Projeto de Regularização Fundiária

Até o 150º dia, a contratada deverá:

- a) Concluir a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária, contemplando os elementos técnicos, urbanísticos, ambientais, sociais e jurídicos exigidos pela legislação;
- b) Apresentar as plantas, memoriais descritivos, quadros de áreas, identificação dos lotes e demais documentos necessários à análise do projeto;
- c) Elaborar os documentos técnicos relacionados à identificação das unidades imobiliárias e dos respectivos beneficiários;
- d) Apresentar as soluções propostas para eventuais desconformidades urbanísticas, ambientais ou registrais identificadas;
- e) Submeter formalmente o projeto completo à Administração Municipal para análise e aprovação;
- f) Atender às solicitações de esclarecimentos e correções técnicas formuladas pela fiscalização;

g) Apresentar relatório consolidado demonstrando a conclusão da elaboração do projeto e sua efetiva submissão à análise municipal.

Produto obrigatório: Projeto de Regularização Fundiária completo, acompanhado dos documentos técnicos e comprovante de protocolo para análise e aprovação municipal.

4.10. Sexto mês – Aprovação do projeto e preparação da documentação registral

Até o 180º dia, a contratada deverá:

- a) Acompanhar a análise do Projeto de Regularização Fundiária perante os setores municipais competentes;
- b) Atender tempestivamente às diligências, solicitações de esclarecimentos e exigências técnicas formuladas;
- c) Providenciar as adequações necessárias à aprovação do projeto;
- d) Preparar os documentos necessários à emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), observadas as atribuições legais do Município;
- e) Elaborar, quando necessário, a minuta do Termo de Compromisso referente às obras de infraestrutura essencial, medidas de adequação e demais obrigações decorrentes da regularização;
- f) Organizar os memoriais descritivos, plantas, informações dos beneficiários e demais documentos destinados ao registro imobiliário;
- g) Apresentar relatório técnico demonstrando a situação do processo de aprovação, os documentos concluídos e as eventuais pendências.

Produto obrigatório: Documentação técnica e registral organizada, projeto aprovado quando concluída a análise municipal e documentação necessária à emissão da CRF.

4.11. Sétimo mês – Encaminhamento e acompanhamento do registro imobiliário.

Até o 210º dia, a contratada deverá:

- a) Providenciar o encaminhamento da documentação aprovada ao Cartório de Registro de Imóveis competente, após a emissão da CRF pelo Município;
- b) Acompanhar o procedimento de registro do Projeto de Regularização Fundiária;
- c) Prestar os esclarecimentos técnicos necessários ao processamento do registro;
- d) Atender às notas devolutivas e exigências cartorárias relacionadas aos serviços sob sua responsabilidade;
- e) Providenciar eventuais correções em plantas, memoriais descritivos,

confrontações, medidas e demais documentos técnicos;

f) Acompanhar os procedimentos destinados à abertura das matrículas individualizadas dos lotes e áreas públicas, quando aplicável;

g) Apresentar relatório contendo a situação do procedimento registral, os documentos protocolados, as exigências recebidas e as providências adotadas.

Produto obrigatório: Comprovação do protocolo registral, documentação apresentada ao Cartório e relatório de acompanhamento das exigências e providências adotadas.

4.12. Oitavo mês – Conclusão da regularização fundiária e entrega final

Até o término do oitavo mês, a contratada deverá:

a) Concluir as providências técnicas sob sua responsabilidade necessárias ao registro da regularização fundiária;

b) Acompanhar a conclusão dos procedimentos registrais e a abertura das matrículas imobiliárias individualizadas, conforme os atos praticados pelo Cartório competente;

c) Apresentar os comprovantes de registro da CRF e as matrículas individualizadas efetivamente abertas;

d) Regularizar eventuais pendências técnicas remanescentes que sejam de sua responsabilidade;

e) Entregar ao Município o conjunto completo dos documentos produzidos durante a execução contratual, incluindo plantas, projetos, memoriais descritivos, levantamentos, cadastros, relatórios, arquivos digitais e documentos registrais;

f) Apresentar relatório técnico final, contendo o quantitativo de lotes regularizados, matrículas abertas, eventuais pendências e resultados efetivamente alcançados;

g) Disponibilizar os arquivos em formato impresso e digital, conforme as especificações do Termo de Referência;

h) Submeter a documentação final à conferência da fiscalização municipal para fins de recebimento definitivo.

Produto obrigatório: Relatório Técnico Final, documentação completa da REURB-S, comprovantes dos registros efetivados e demonstrativo individualizado da situação dos 273 lotes.

5. DAS MEDIÇÕES E DOS PAGAMENTOS

5.1. Os pagamentos serão realizados exclusivamente em razão dos serviços efetivamente executados, comprovados e aceitos pela fiscalização municipal, respeitados os valores unitários previstos para cada atividade no cronograma físico-financeiro.

5.2. Para a demanda inicial do Loteamento Vila Nova, serão observados os quantitativos, os valores e os produtos técnicos previstos para a regularização dos 273 (duzentos e setenta e três) lotes. Nas futuras contratações decorrentes do credenciamento, as medições observarão os quantitativos, as etapas e os produtos previamente definidos para cada núcleo urbano, respeitadas as condições de remuneração estabelecidas pela Administração Municipal.

5.3. A execução dos marcos intermediários não gerará direito automático ao pagamento, devendo a contratada apresentar os produtos técnicos correspondentes a cada atividade remunerável.

5.4. Os valores estabelecidos no ETP estadual para cada atividade serão utilizados como referência para a medição, observada a quantidade de lotes efetivamente atendidos e a conclusão dos produtos correspondentes.

5.5. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias após a entrega e o aceite dos serviços, mediante apresentação da respectiva nota fiscal e atesto da fiscalização municipal.

5.6. A Administração poderá realizar o recebimento e a medição individualizados dos produtos concluídos, desde que seja possível comprovar sua execução integral, sem antecipar valores correspondentes a atividades pendentes.

5.7. A apresentação de relatórios de acompanhamento, isoladamente, não autorizará pagamento por serviços técnicos cuja conclusão dependa da entrega de plantas, cadastros, projetos, documentos ou resultados registraes.

5.8. Os serviços rejeitados por desconformidade técnica deverão ser corrigidos pela contratada, sem custos adicionais, ficando o respectivo pagamento condicionado à regularização e ao aceite.

6. DO CONTROLE DO CRONOGRAMA

6.1. A fiscalização municipal acompanhará a execução mediante verificações nos primeiros 10, 20 e 30 dias e, posteriormente, ao final de cada mês, registrando formalmente os serviços executados, os produtos entregues e as pendências existentes.

6.2. Nas futuras contratações decorrentes do credenciamento, o acompanhamento observará os marcos intermediários e os prazos estabelecidos no cronograma físico de execução específico de cada núcleo urbano, conforme definido no respectivo instrumento contratual.

6.3. O descumprimento injustificado dos prazos intermediários, a paralisação das atividades ou a ausência de evolução compatível com o cronograma constituirão irregularidades contratuais, sujeitando a contratada às medidas previstas no edital, no contrato e na Lei Federal nº 14.133/2021.

6.4. Eventuais impedimentos decorrentes de circunstâncias externas à atuação da contratada deverão ser comunicados imediatamente à fiscalização,

acompanhados da comprovação das causas, dos serviços afetados e das providências adotadas para sua superação.

6.5. A existência de procedimentos administrativos ou registrais pendentes não dispensará a contratada da continuidade das demais atividades tecnicamente possíveis, nem justificará a paralisação integral dos serviços quando houver frentes de trabalho disponíveis.

6.6. O cumprimento do prazo final de oito meses não afasta a obrigatoriedade de observância dos marcos intermediários estabelecidos neste instrumento.

7. O quadro a seguir apresenta os principais marcos de execução e os produtos técnicos obrigatórios correspondentes à demanda inicial de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) do Loteamento Vila Nova, abrangendo 273 (duzentos e setenta e três) lotes, com prazo máximo de execução de 8 (oito) meses, contado do recebimento da ordem de início. Para as futuras contratações decorrentes do credenciamento, serão estabelecidos cronogramas específicos, considerando as características e a complexidade de cada núcleo urbano, conforme as condições definidas nos respectivos instrumentos contratuais:

Prazo	Principal entrega obrigatória
10 dias	Diagnóstico inicial e plano de trabalho
20 dias	Mobilização comunitária e início dos levantamentos
30 dias	Atividades preliminares concluídas
2º mês	Cadastro físico e plantas de localização
3º mês	Cartografia básica e georreferenciamento
4º mês	Cadastro social e projeto preliminar
5º mês	Projeto completo protocolado
6º mês	Aprovação e documentação para CRF
7º mês	Protocolo e acompanhamento registral
8º mês	Conclusão registral e relatório final

		Item	DESCRIÇÃO	Quant.
		01	Credenciamento de pessoas jurídicas especializadas para a prestação de serviços técnicos profissionais de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), no âmbito do Município de Sananduva/RS.	1
05	Quantidade			
06	Levantamento de mercado		O levantamento de mercado foi realizado com a finalidade de identificar as alternativas disponíveis para a execução dos serviços de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) no Município de Sananduva/RS, considerando a necessidade de atendimento da demanda inicialmente identificada no Loteamento Vila Nova, abrangendo 273 (duzentos e setenta e três) lotes, bem como a possibilidade de surgimento de novas demandas de regularização fundiária no território municipal.	

Foram consideradas como alternativas a execução direta pela Administração Municipal, a contratação de empresa especializada mediante procedimento licitatório competitivo e a adoção do procedimento auxiliar de credenciamento de pessoas jurídicas especializadas.

A execução direta demandaria disponibilidade de equipe multidisciplinar, equipamentos específicos e estrutura operacional para a realização de levantamentos topográficos, cadastrais, urbanísticos, sociais e registrais. A contratação mediante licitação competitiva, por sua vez, permitiria a seleção de empresa para atendimento de demanda determinada, mas exigiria novo procedimento de contratação para demandas futuras não abrangidas pelo objeto originalmente contratado.

Nesse contexto, o Município pretende adotar o procedimento auxiliar de credenciamento, previsto nos arts. 78, inciso I, e 79, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante chamamento público destinado à habilitação de pessoas jurídicas especializadas que atendam aos requisitos estabelecidos pela Administração, em condições padronizadas de contratação.

A solução proposta prevê que cada núcleo urbano informal seja objeto de contratação específica, atribuída a uma única empresa credenciada, responsável pela execução integral das etapas técnicas, sociais, administrativas e registrais correspondentes, assegurando a continuidade dos trabalhos, a integração dos documentos produzidos e a definição precisa das responsabilidades contratuais.

Para a demanda inicial, será contratada uma empresa credenciada para a execução da REURB-S do Loteamento Vila Nova, conforme as especificações do Termo de Referência. O chamamento público permanecerá aberto ao cadastramento de novos interessados durante sua vigência, possibilitando a formação e atualização do conjunto de empresas habilitadas para atendimento de futuras demandas municipais.

O encaminhamento das demandas às empresas credenciadas observará critérios objetivos, impessoais e previamente definidos no edital, de modo a assegurar igualdade de oportunidades entre os interessados, vedada a escolha discricionária de prestadores. A contratação de uma empresa para determinado núcleo urbano não impedirá a contratação simultânea de outras credenciadas para núcleos distintos, conforme as necessidades da Administração.

Sob o aspecto técnico, a solução permitirá a execução integrada dos serviços por empresa especializada, com responsabilidade definida pelo cumprimento do cronograma, elaboração dos produtos técnicos, atendimento às exigências dos órgãos competentes e acompanhamento dos procedimentos de regularização fundiária.

Sob o aspecto econômico, os valores da contratação inicial terão como referência a planilha orçamentária elaborada pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária do Estado do Rio Grande do Sul, no âmbito do Programa Regulariza Tchê, que estabelece o valor de R\$ 881,00 (oitocentos e oitenta e um reais) por lote, totalizando R\$ 240.513,00 (duzentos e quarenta mil, quinhentos e treze reais) para os 273 lotes inicialmente previstos. Para

		futuras demandas, deverão ser observadas as condições de remuneração estabelecidas no edital e a correspondente demonstração de adequação dos preços. Dessa forma, a solução pretendida busca conciliar a execução integral de cada projeto de regularização fundiária com a possibilidade de atendimento de demandas sucessivas, mediante condições uniformes, fiscalização individualizada e contratações formalizadas conforme a necessidade e a disponibilidade orçamentária do Município. A adoção definitiva do credenciamento ficará condicionada à demonstração de que o modelo permite contratações paralelas e não excludentes em condições padronizadas, bem como à definição de critérios objetivos de distribuição das demandas, em conformidade com o art. 79 da Lei Federal nº 14.133/2021.
07	Estimativa de valor (baseado na cotação de preços a ser realizada – média, mediana ou menor valor)	A estimativa de preços para a presente contratação foi estabelecida com base nos valores constantes do Estudo Técnico Preliminar e da planilha orçamentária elaborados pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária do Estado do Rio Grande do Sul, no âmbito do Programa Regulariza Tché, destinados à execução dos serviços de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S). Conforme os parâmetros estabelecidos no referido estudo, o valor unitário de referência para a execução dos serviços corresponde a R\$ 881,00 (oitocentos e oitenta e um reais) por lote, contemplando as atividades técnicas necessárias à regularização fundiária, observadas as especificações e condições estabelecidas no Termo de Referência. Considerando que o credenciamento se destina ao atendimento de demandas presentes e futuras do Município de Sananduva/RS, não será estabelecido, neste momento, um quantitativo global definitivo de lotes a serem regularizados durante a vigência do chamamento público. O valor total de cada contratação será definido individualmente, conforme a quantidade de lotes integrantes do respectivo núcleo urbano a ser regularizado, mediante levantamento e identificação da demanda pela Administração Municipal, aplicando-se o valor unitário de referência de R\$ 881,00 por lote. Para a demanda inicial, correspondente ao Loteamento Vila Nova, encontra-se identificada a necessidade de regularização de 273 (duzentos e setenta e três) lotes, resultando no valor estimado de R\$ 240.513,00 (duzentos e quarenta mil, quinhentos e treze reais). Para as demandas futuras, o quantitativo de lotes e o correspondente valor total serão definidos previamente à formalização de cada contratação, considerando as características e a extensão do núcleo urbano identificado, a disponibilidade orçamentária e as condições estabelecidas no edital de credenciamento. Dessa forma, o valor de R\$ 881,00 por lote constituirá o parâmetro unitário de remuneração dos serviços, enquanto os valores globais serão determinados conforme as demandas efetivamente identificadas e formalizadas pelo Município, não representando o quantitativo inicialmente previsto obrigação

		de contratação de novos serviços ou limite global de atendimento durante a vigência do credenciamento.			
		Item	Descrição	Quant.	Valor Un Valor Máximo Total
		01	Credenciamento de pessoas jurídicas especializadas para a prestação de serviços técnicos profissionais de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), no âmbito do Município de Sananduva/RS.	1	881,00 881,00
08	Descrição da solução	A solução proposta consiste no credenciamento de pessoas jurídicas especializadas para a prestação de serviços técnicos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), destinados ao atendimento das demandas do Município de Sananduva/RS, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018 e a Lei Federal nº 14.133/2021. A demanda inicial compreenderá a execução integral dos serviços de regularização fundiária do Loteamento Vila Nova, abrangendo 273 (duzentos e setenta e três) lotes, conforme as especificações técnicas estabelecidas no Termo de Referência e as diretrizes do Programa Regulariza Tché, do Governo do Estado do Rio Grande do Sul. O credenciamento será realizado mediante chamamento público, permanecendo aberto ao ingresso de novos interessados durante sua vigência, desde que atendidos os requisitos de habilitação estabelecidos no edital. A distribuição das demandas observará sistema de rodízio, respeitada a ordem cronológica de efetivação dos credenciamentos, mediante critérios objetivos e impessoais, sendo cada núcleo urbano atribuído integralmente a uma única empresa credenciada, responsável pela execução de todas as atividades previstas na respectiva contratação. A execução dos serviços compreenderá, de forma integrada, as seguintes etapas: I – Atividades preliminares e mobilização comunitária: levantamento e análise da documentação existente, identificação das características da área, diagnóstico inicial das condições urbanísticas, ambientais e registrai, realização de visitas técnicas, contato com lideranças locais e desenvolvimento de atividades de orientação e mobilização dos moradores. II – Levantamentos físicos, cadastrais e topográficos: identificação da poligonal da área, levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado, individualização dos lotes, quadras, edificações, vias públicas e infraestrutura existente, elaboração de plantas, memoriais descritivos e demais documentos técnicos necessários à regularização. III – Cadastramento socioeconômico e elaboração do Projeto de Regularização Fundiária: realização de visitas domiciliares, identificação dos			

ocupantes, coleta e organização dos documentos dos beneficiários, elaboração dos relatórios sociais e desenvolvimento do projeto urbanístico, ambiental e jurídico, contemplando as soluções necessárias à regularização do núcleo urbano.

IV – Aprovação e registro imobiliário: apresentação e acompanhamento do projeto perante os órgãos competentes, atendimento às diligências técnicas, preparação da documentação necessária à emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo Município, encaminhamento e acompanhamento dos procedimentos perante o Cartório de Registro de Imóveis, visando ao registro da regularização e à abertura das matrículas individualizadas.

A execução de cada contratação deverá observar o prazo previsto de 8 (oito) meses, contado do recebimento da ordem de início, mediante cronograma físico-financeiro com marcos intermediários obrigatórios, iniciando-se as atividades efetivas em até 7 (sete) dias. Serão exigidas entregas documentadas nos primeiros 10, 20 e 30 dias e, posteriormente, ao final de cada mês, permitindo à fiscalização verificar a evolução dos trabalhos e identificar tempestivamente eventuais atrasos ou paralisações.

Os serviços deverão ser executados por equipe multidisciplinar habilitada, com disponibilização dos profissionais, equipamentos, instrumentos de medição, recursos tecnológicos e demais meios necessários ao cumprimento das obrigações contratadas. Todos os custos relacionados à execução, incluindo deslocamentos, equipamentos, pessoal, encargos e despesas operacionais, deverão estar compreendidos nos valores estabelecidos para a contratação, observada a distribuição de responsabilidades prevista no instrumento contratual.

A contratada será responsável pela qualidade, precisão e consistência das informações e documentos técnicos produzidos, devendo corrigir, complementar ou refazer, sem ônus adicional para o Município, os serviços que apresentarem erros, omissões, inconsistências ou desconformidades atribuíveis à sua atuação, inclusive quando identificados durante a análise administrativa ou o procedimento registral.

Considerando a natureza predominantemente intelectual e técnica dos serviços, não se aplicam exigências de manutenção preventiva ou corretiva de equipamentos fornecidos ao Município, tampouco assistência técnica típica de aquisição de bens. Entretanto, a solução deverá contemplar suporte técnico durante toda a execução contratual, incluindo esclarecimentos, atendimento às diligências, ajustes nos projetos, correções documentais e acompanhamento dos procedimentos necessários à conclusão da regularização fundiária.

A responsabilidade da contratada pelas falhas técnicas dos produtos entregues permanecerá observada após o recebimento dos serviços, nos limites legais e contratuais aplicáveis, não se confundindo com a obrigação de prestar novos serviços ou realizar alterações decorrentes de fatos supervenientes alheios ao objeto contratado.

O acompanhamento da execução será realizado por fiscal designado pela

		Administração Municipal, mediante análise dos relatórios periódicos, verificação dos produtos apresentados e controle do cumprimento do cronograma. Os pagamentos serão realizados de acordo com as atividades efetivamente concluídas, comprovadas e aceitas, observados os valores unitários estabelecidos para cada serviço e o prazo de até 30 (trinta) dias após a apresentação da documentação fiscal e o respectivo atesto. A solução contempla, ainda, a entrega organizada de todos os documentos produzidos, em meio físico e digital, incluindo levantamentos, plantas, memoriais, cadastros, relatórios, projetos e documentos registraes, assegurando ao Município a disponibilidade das informações necessárias à gestão territorial e à continuidade dos procedimentos administrativos. Dessa forma, a solução proposta busca assegurar a execução coordenada e integral dos serviços de regularização fundiária, com responsabilidade técnica definida, fiscalização contínua, controle dos prazos e remuneração vinculada aos resultados efetivamente entregues, permitindo o atendimento da demanda inicial do Loteamento Vila Nova e de futuras necessidades de regularização fundiária do Município, conforme as condições estabelecidas no credenciamento.
09	Parcelamento da contratação	A contratação será realizada de forma parcelada, conforme o surgimento das demandas de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) no Município de Sananduva/RS, mediante a divisão dos serviços por núcleos urbanos, blocos ou localidades a serem regularizados, observadas as necessidades identificadas pela Administração Municipal, a disponibilidade orçamentária e as condições estabelecidas no edital de credenciamento. O parcelamento ocorrerá por núcleo urbano, bloco ou localidade, de modo que cada demanda constituirá uma contratação específica, abrangendo a execução integral das atividades técnicas, sociais, urbanísticas, jurídicas e registraes necessárias à regularização da respectiva área. Essa sistemática permitirá a execução gradual dos serviços, conforme o planejamento municipal, sem a necessidade de contratar simultaneamente a regularização de todas as localidades. A demanda inicial corresponderá à regularização fundiária do Loteamento Vila Nova, abrangendo 273 (duzentos e setenta e três) lotes, cuja execução será atribuída integralmente a uma única empresa credenciada, responsável pela realização de todas as etapas previstas no Termo de Referência, desde os levantamentos preliminares até o acompanhamento dos procedimentos de registro imobiliário. Embora a contratação seja parcelada territorialmente, não haverá divisão das diferentes etapas técnicas de um mesmo núcleo urbano entre empresas distintas, tendo em vista a necessidade de assegurar a integração dos serviços, a continuidade dos trabalhos, a compatibilidade dos documentos produzidos e a definição precisa das responsabilidades pela execução e pelos resultados contratados. O credenciamento permanecerá aberto ao ingresso de novas empresas interessadas durante toda a sua vigência, desde que atendidos os requisitos de habilitação estabelecidos no edital, permitindo a ampliação do conjunto de

		prestadores aptos a atender futuras demandas de regularização fundiária. A distribuição das contratações observará sistema de rodízio entre as empresas credenciadas, respeitada a ordem cronológica de efetivação dos credenciamentos, mediante critérios objetivos e impessoais previamente estabelecidos no instrumento convocatório. Assim, cada nova demanda será encaminhada à empresa correspondente na sequência do rodízio, observadas as condições necessárias à formalização da contratação. Sob o aspecto técnico, o parcelamento por núcleos urbanos, blocos ou localidades permitirá a execução organizada e individualizada dos serviços, preservando a unidade técnica de cada projeto de regularização fundiária. Sob o aspecto econômico e administrativo, possibilitará a programação das despesas conforme as demandas efetivas, evitando a contratação antecipada de serviços ainda não necessários e permitindo o acompanhamento específico dos custos, prazos e resultados de cada contratação. Dessa forma, justifica-se o parcelamento da contratação por núcleos urbanos, blocos ou localidades, com execução integral de cada demanda por uma única empresa credenciada, mantendo-se o chamamento público aberto durante sua vigência para o ingresso de novos interessados e o atendimento sucessivo das necessidades municipais, em observância aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público.
10	Resultados esperados e providências a serem tomadas caso haja intercorrências	A contratação tem como resultado esperado a execução eficiente, contínua e integral dos serviços de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) no Município de Sananduva/RS, visando à regularização jurídica, urbanística, ambiental e social dos núcleos urbanos contemplados, com a consequente formalização dos direitos dos beneficiários e sua integração ao ordenamento territorial municipal. Para a demanda inicial, correspondente ao Loteamento Vila Nova, abrangendo 273 (duzentos e setenta e três) lotes, pretende-se alcançar os seguintes resultados: a) Regularização fundiária: elaboração e conclusão dos levantamentos, cadastros, projetos e demais documentos necessários à regularização do núcleo urbano, em conformidade com a legislação aplicável e as diretrizes do Programa Regulariza Tchê. b) Segurança jurídica dos beneficiários: viabilização do registro da regularização fundiária e da abertura das matrículas imobiliárias individualizadas, conforme a situação jurídica de cada imóvel e o atendimento dos requisitos legais. c) Organização territorial e cadastral: identificação e delimitação dos lotes, quadras, edificações, sistema viário, áreas públicas e infraestrutura existente, mediante levantamentos técnicos georreferenciados e elaboração de documentação cadastral atualizada. d) Inclusão social: identificação e cadastramento socioeconômico dos ocupantes, com coleta e organização das informações e documentos necessários à análise de enquadramento dos beneficiários na modalidade REURB-S. e) Planejamento urbano: disponibilização de informações técnicas e

documentos que contribuam para o ordenamento territorial, a gestão cadastral e o planejamento de futuras intervenções urbanísticas e de infraestrutura.

f) Eficiência na execução contratual: cumprimento do cronograma físico-financeiro de 8 (oito) meses, com início efetivo dos serviços em até 7 (sete) dias após a ordem de início, entregas intermediárias verificáveis e acompanhamento contínuo pela fiscalização municipal.

g) Controle dos recursos públicos: realização de pagamentos exclusivamente pelos serviços efetivamente executados, comprovados e aceitos, conforme os produtos técnicos e os valores estabelecidos para cada atividade.

h) Continuidade do atendimento municipal: manutenção do credenciamento aberto ao ingresso de novos interessados durante sua vigência, possibilitando o atendimento de futuras demandas por núcleos urbanos, blocos ou localidades, mediante sistema de rodízio, observada a ordem cronológica de efetivação dos credenciamentos.

PROVIDÊNCIAS EM CASO DE INTERCORRÊNCIAS

Durante a execução contratual, poderão ocorrer situações capazes de comprometer o andamento dos serviços, tais como dificuldades de acesso aos imóveis, ausência de moradores, documentação incompleta, divergências cadastrais ou registrais, exigências dos órgãos competentes, restrições ambientais, condições climáticas desfavoráveis, atrasos injustificados ou paralisação das atividades.

Nessas hipóteses, deverão ser observadas as seguintes providências:

I – Identificação e comunicação: a contratada deverá comunicar formalmente à fiscalização municipal as intercorrências identificadas, descrevendo suas causas, os serviços afetados, os possíveis impactos sobre o cronograma e as medidas propostas para sua solução.

II – Adoção de medidas corretivas: caberá à contratada adotar tempestivamente as providências técnicas e operacionais necessárias à superação das dificuldades relacionadas às atividades sob sua responsabilidade, inclusive mediante complementação de documentos, realização de novas visitas, correção de levantamentos e adequação dos projetos.

III – Acompanhamento da fiscalização: a Administração Municipal deverá registrar as ocorrências, avaliar as justificativas apresentadas, acompanhar a implementação das medidas corretivas e, quando necessário, estabelecer prazos para regularização das pendências.

IV – Continuidade dos serviços: a existência de dificuldades pontuais não autorizará a paralisação integral da execução quando houver outras atividades tecnicamente viáveis, devendo a contratada reorganizar suas frentes de trabalho para preservar a continuidade dos serviços e minimizar eventuais atrasos.

V – Descumprimento de prazos e ausência de evolução satisfatória: caso seja constatado atraso injustificado, inexecução de atividades, paralisação ou descumprimento dos marcos intermediários previstos no cronograma, a contratada será formalmente notificada para apresentar justificativas e adotar

as providências necessárias, sem prejuízo da aplicação das medidas contratuais e sanções legalmente cabíveis, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

VI – Serviços em desconformidade: os produtos técnicos que apresentarem erros, omissões, inconsistências ou divergências em relação às especificações contratadas deverão ser corrigidos ou refeitos pela contratada, sem custos adicionais para o Município, ficando o respectivo pagamento condicionado à sua regularização e aceitação.

VII – Exigências administrativas e registrais: a contratada deverá acompanhar a tramitação dos procedimentos de regularização fundiária e atender às diligências técnicas formuladas pelos órgãos municipais e pelo Cartório de Registro de Imóveis, quando relacionadas às atividades de sua responsabilidade. Eventuais atrasos comprovadamente decorrentes de atos de terceiros serão avaliados pela Administração, considerando seus efeitos sobre o cronograma contratual.

VIII – Impedimentos não atribuíveis à contratada: quando a execução for afetada por circunstâncias comprovadamente alheias à responsabilidade da empresa, a Administração avaliará a necessidade de adequação do cronograma ou de adoção das medidas contratuais legalmente cabíveis, mediante justificativa formal, sem afastar a obrigação de continuidade das atividades não prejudicadas.

IX – Inexecução contratual: constatada a impossibilidade de continuidade da contratação ou a persistência de descumprimentos graves, a Administração poderá adotar as providências para extinção contratual, observados os procedimentos legais, a apuração das responsabilidades e a aplicação das sanções cabíveis. Havendo necessidade de contratação de outra empresa, será observada a ordem de rodízio entre as credenciadas aptas, mediante nova convocação e formalização contratual.

X – Preservação dos serviços executados: em caso de interrupção ou extinção contratual, a contratada deverá entregar à Administração os documentos, levantamentos, cadastros, projetos e demais produtos efetivamente elaborados, inclusive arquivos digitais editáveis, permitindo a avaliação dos serviços realizados e a continuidade dos procedimentos de regularização fundiária, sem prejuízo da apuração dos valores eventualmente devidos.

Dessa forma, espera-se que a solução assegure resultados concretos e verificáveis, com acompanhamento permanente da execução, prevenção de paralisações, correção tempestiva de irregularidades e adoção de providências proporcionais às intercorrências identificadas, visando à conclusão dos serviços e à adequada aplicação dos recursos públicos.

11

Contratações correlatas a serem realizadas para complementação da contratação (Ex; materiais a serem adquiridos, cursos especializados, etc...)

A contratação almejada não guarda relação ou interdependência com outras pretendidas pela Secretaria requisitante.

12

Impactos ambientais
gerados pela contratação

A contratação de serviços técnicos especializados para a execução da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) no Município de Sananduva/RS apresenta natureza predominantemente técnica, administrativa e documental, não envolvendo, como objeto direto, a execução de obras de construção civil, terraplenagem, supressão de vegetação ou intervenções físicas de infraestrutura urbana.

Dessa forma, os impactos ambientais diretamente decorrentes da prestação dos serviços tendem a ser reduzidos, estando relacionados principalmente ao deslocamento das equipes técnicas, à utilização de equipamentos eletrônicos, ao consumo de energia elétrica e à eventual geração de resíduos decorrentes das atividades de campo e da produção de documentos.

Entretanto, considerando que a regularização fundiária envolve a análise das condições urbanísticas e ambientais dos núcleos urbanos, a contratação deverá contribuir para a identificação de situações que possam representar riscos ambientais ou exigir medidas de adequação, observadas as disposições da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018 e da legislação ambiental aplicável.

Nesse contexto, deverão ser observados os seguintes aspectos:

I – Diagnóstico das condições ambientais: identificação das características ambientais das áreas abrangidas pela regularização, incluindo a existência de áreas de preservação permanente, cursos d'água, áreas sujeitas a inundação, instabilidade do terreno, indícios de contaminação ou outras restrições ambientais, quando identificáveis ou aplicáveis.

II – Identificação de situações de risco: avaliação preliminar das condições de ocupação e dos possíveis riscos ambientais e geotécnicos, com indicação da necessidade de estudos complementares ou medidas específicas, quando constatadas situações que possam comprometer a segurança dos ocupantes ou a viabilidade da regularização.

III – Adequação ambiental dos projetos: observância das exigências ambientais aplicáveis à REURB-S, contemplando, quando necessário, a elaboração dos estudos e documentos técnicos previstos na legislação, de acordo com as características e restrições identificadas em cada núcleo urbano.

IV – Utilização racional de recursos: priorização de documentos e arquivos em formato digital, sempre que admitido, visando à redução do consumo de papel, impressões e materiais de escritório, sem prejuízo da apresentação dos documentos físicos exigidos pela Administração ou pelos órgãos competentes.

V – Gestão dos resíduos: adoção de práticas adequadas de acondicionamento, coleta e destinação dos resíduos eventualmente gerados durante as atividades de campo e de escritório, vedado seu descarte irregular.

VI – Redução dos impactos operacionais: planejamento das visitas técnicas e dos deslocamentos das equipes, buscando racionalizar o consumo de combustível e evitar viagens desnecessárias, sem comprometer o cumprimento do cronograma e a qualidade dos levantamentos.

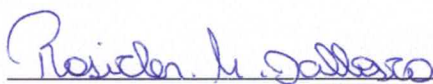
VII – Preservação das condições ambientais existentes: realização dos

		levantamentos e demais atividades de campo de maneira a evitar danos à vegetação, ao solo, aos recursos hídricos e aos espaços públicos e privados, observadas as autorizações eventualmente necessárias. VIII – Comunicação de irregularidades: caso sejam identificadas situações de degradação ambiental, ocupações em áreas de risco ou outras condições que possam exigir providências específicas, a contratada deverá comunicar formalmente à fiscalização municipal, apresentando as informações técnicas pertinentes para subsidiar a avaliação pelos órgãos competentes. Para a demanda inicial, correspondente ao Loteamento Vila Nova, abrangendo 273 (duzentos e setenta e três) lotes, as atividades deverão observar as condições ambientais efetivamente identificadas nos levantamentos preliminares e na elaboração do Projeto de Regularização Fundiária, sem presumir a inexistência de restrições ambientais antes da conclusão das avaliações técnicas pertinentes. Ressalta-se que a eventual necessidade de implantação ou adequação de infraestrutura urbana, recuperação de áreas degradadas ou execução de medidas ambientais identificadas durante o processo de regularização deverá ser avaliada pela Administração Municipal e pelos órgãos competentes, não se confundindo com a execução material dessas intervenções, que não integra o objeto da presente contratação. Assim, conclui-se que os impactos ambientais diretos decorrentes da contratação são, em princípio, de baixa magnitude e passíveis de controle mediante a adoção de boas práticas operacionais e medidas preventivas. Adicionalmente, espera-se que os estudos e projetos desenvolvidos contribuam para o conhecimento das condições ambientais dos núcleos urbanos, a identificação de eventuais irregularidades e o planejamento de medidas destinadas à melhoria da qualidade ambiental e das condições de habitabilidade da população beneficiada.
13	Análise de Risco da Contratação	A contratação apresenta riscos relacionados principalmente ao atraso no início e na execução dos serviços, ao descumprimento do cronograma, à apresentação de documentos técnicos inconsistentes, às dificuldades no cadastramento dos beneficiários e às eventuais exigências dos órgãos competentes e do Cartório de Registro de Imóveis. Também foram identificados riscos administrativos relacionados à habilitação das empresas, à aplicação do sistema de rodízio e à continuidade dos serviços em caso de inexecução contratual. Para prevenir e mitigar esses riscos, serão adotadas medidas como exigência de qualificação técnica compatível com o objeto, definição de critérios objetivos de credenciamento e convocação, estabelecimento de cronograma físico-financeiro com entregas intermediárias obrigatórias, fiscalização contínua e pagamentos condicionados à efetiva execução e aceitação dos serviços. As intercorrências serão acompanhadas pela fiscalização municipal, mediante registro formal, exigência de providências corretivas e aplicação das medidas contratuais cabíveis, observadas as responsabilidades de cada parte.

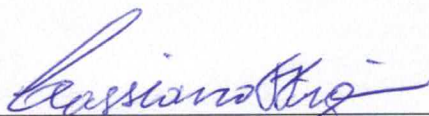
		Conclui-se que os riscos identificados são administráveis e não comprometem a viabilidade da contratação, desde que observadas as medidas preventivas e corretivas estabelecidas na Matriz de Riscos, que integra o planejamento da contratação.
13	Conclusão do ETP (viabilidade da contratação – é possível a contratação?)	Com base na análise da necessidade administrativa, das alternativas disponíveis no mercado, dos requisitos técnicos, da estimativa de custos, da forma de execução, do parcelamento das demandas e dos resultados pretendidos, conclui-se que a contratação de pessoas jurídicas especializadas para a prestação de serviços de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) no Município de Sananduva/RS é tecnicamente viável, economicamente justificável e juridicamente possível, observadas as condições estabelecidas neste Estudo Técnico Preliminar e na legislação aplicável. A solução proposta contempla a adoção do procedimento auxiliar de credenciamento, fundamentado nos arts. 78, inciso I, e 79, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, destinado à habilitação de empresas especializadas para atendimento das demandas municipais de regularização fundiária, mediante condições padronizadas de contratação e remuneração. A execução ocorrerá de forma parcelada por núcleos urbanos, blocos ou localidades, sendo cada demanda atribuída integralmente a uma única empresa credenciada, responsável pela realização das atividades técnicas, sociais, urbanísticas, jurídicas e registrais correspondentes. A distribuição observará sistema de rodízio, respeitada a ordem cronológica de efetivação dos credenciamentos, conforme critérios objetivos e impessoais definidos no edital. O chamamento público permanecerá aberto ao ingresso de novos interessados durante sua vigência, possibilitando o atendimento sucessivo de futuras demandas, sem gerar obrigação de contratação imediata ou garantia de quantitativos às empresas credenciadas. A demanda inicial compreenderá a regularização fundiária do Loteamento Vila Nova, abrangendo 273 (duzentos e setenta e três) lotes, com valor estimado de R\$ 240.513,00 (duzentos e quarenta mil, quinhentos e treze reais), conforme os valores de referência constantes do Estudo Técnico Preliminar e da planilha orçamentária elaborados pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária do Estado do Rio Grande do Sul, no âmbito do Programa Regulariza Tchê. Sob o aspecto ambiental, a contratação apresenta impactos diretos reduzidos, considerando a natureza predominantemente técnica e documental dos serviços, além de contribuir para a identificação de eventuais restrições ambientais e situações de risco nos núcleos urbanos contemplados. Diante do exposto, conclui-se pela viabilidade da contratação pretendida, por apresentar solução compatível com a necessidade identificada e com os resultados esperados pela Administração Municipal, recomendando-se o prosseguimento do processo, condicionado à confirmação da adequação dos preços de referência, da disponibilidade orçamentária, da compatibilidade

	com as regras do Programa Regulariza Tché e do enquadramento do credenciamento na hipótese legal de contratação paralela e não excludente. A formalização do credenciamento e das contratações decorrentes deverá observar as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018 e das demais normas aplicáveis.
--	--

Sananduva, 21 de outubro de 2026.



Rosicler Maria Dalbosco
Secretária de Desenvolvimento, Habitação e
Inclusão Social



Cassiano Francisco Frizon
Setor de Licitações e Contratos/Planejamento de Contratação