Anexo I – Termo de Referência
Pregão 36/2026

TERMO DE REFERÊNCIA

Objetivo	Registro de preço para futura contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos de engenharia, arquitetura, agrimensura, geoprocessamento, urbanismo, meio ambiente e regularização fundiária, visando à execução dos trabalhos necessários à Regularização Fundiária Urbana (REURB) dos núcleos urbanos informais consolidados, situados no Município de Vale do Sol, abrangendo a elaboração de estudos, levantamentos, cadastros, demarcação urbanística, projeto urbanístico, memoriais descritivos e demais documentos técnicos exigidos pela Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018 e Lei Municipal nº 1.620/2019.
Justificativa	A contratação visa promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais consolidados, garantindo segurança jurídica aos ocupantes, ordenamento territorial, inclusão social, adequação urbanística e ambiental, bem como a titulação dos ocupantes nos termos da legislação vigente.
Qualificação Técnica	A licitante deverá comprovar experiência em serviços de Regularização Fundiária Urbana (REURB), mediante apresentação de, no mínimo 1 (um), atestado de capacidade técnica registrado no respectivo conselho, emitido por pessoas jurídicas de direito público, acompanhados das respectivas ARTs ou RRTs.
Equipe Técnica Mínima	a) Engenheiro Civil e/ou Arquiteto e Urbanista; b) Profissional habilitado em Georreferenciamento e Topografia; c) Engenheiro Ambiental e/ou Biólogo e/ou Engenheiro Florestal.
Critério de Julgamento	Menor preço global
Prazo de fornecimento	a) O prazo de fornecimento será de 12 meses, iniciando na assinatura da ata de registro de preços, podendo ser prorrogado por igual período conforme a Lei n.º 14.133/21 b) A quantidade máxima estimada de fornecimento é para 24 meses.
Forma de contratação	a) A contratação dos serviços ocorrerá de forma parcelada, mediante emissão de Ordem de Serviço específica para cada núcleo urbano a ser regularizado, na qual serão definidos o núcleo objeto da regularização, a quantidade de lotes abrangidos e os demais elementos necessários à execução dos serviços. b) Será realizado um contrato para cada Núcleo Urbano Informal com a quantidade de lotes necessários.
Prazo de execução	a) O prazo para execução dos serviços será de 12 meses para concluir todos os serviços das 3 etapas. b) O prazo será contado a partir da assinatura do contrato e ordem de serviço.
Local de execução	a) Os serviços serão executados em qualquer local do Município de Vale do Sol – RS b) As entregas e reuniões presenciais serão na Prefeitura Municipal, situado na Rua Augusto Emmel, 96, centro, Vale do Sol, RS
Forma de Pagamento	a) O prazo de pagamento é de até 30 dias após a entrega dos serviços e aprovado pela comissão de fiscalização. b) Os pagamentos serão efetuados por etapa concluída conforme proporção abaixo:

Documento assinado digitalmente em 23/11/2026 16:40:54
Acesse o endereço: https://sl.cidade360.cloud/BW741 para verificar a autenticidade.

				I. 30% quando concluído a Etapa 1 II. 40% quando concluído a Etapa 2 III. 30% quando concluído a Etapa 3	
ITEM	**QUAN. MÍNIMA**	**QUAN. MÁXIMA**	**UN.**	**DESCRIÇÃO**	**Valor unitário de referência (R$)**
1.	50	200	LOTE	Regularização Fundiária em Núcleos Urbanos Informais (REURB)	**1.230,00**

1. OBJETO

Contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos de engenharia, arquitetura, agrimensura, geoprocessamento, urbanismo, meio ambiente e regularização fundiária, visando à execução dos trabalhos necessários à Regularização Fundiária Urbana (REURB) dos núcleos urbanos informais consolidados, situados no Município de Vale do Sol, abrangendo a elaboração de estudos, levantamentos, cadastros, demarcação urbanística, projeto urbanístico, memoriais descritivos e demais documentos técnicos exigidos pela Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018 e Lei Municipal nº 1.620/2019.

2. CLASSIFICAÇÃO DOS BENS/SERVIÇOS

Os serviços a serem adquiridos enquadram-se na classificação de bens ou serviços comuns (Art. 6º, XIII, da Lei nº 14.133/2021).

3. JUSTIFICATIVA

A contratação visa promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais consolidados, garantindo segurança jurídica aos ocupantes, ordenamento territorial, inclusão social, adequação urbanística e ambiental, bem como a titulação dos ocupantes nos termos da legislação vigente.

4. DA SUBCONTRATAÇÃO

Não será admitida a subcontratação do objeto licitatório, salvo se previamente aprovado pela administração.

5. DA EXECUÇÃO

As atividades relacionadas à regularização fundiária devem ser conduzidas de acordo com os procedimentos, competências e responsabilidades estabelecidos na legislação vigente, que inclui a Lei Federal 13.465/2017, Decreto Federal 9.310/2018, Lei Municipal nº 1.620/2019, e outros decretos regulamentadores aplicáveis.

A CONTRATADA deverá realizar reuniões, cadastramentos físicos (verificando os limites dos lotes com cada possuidor) dos respectivos imóveis, bem como proceder ao georreferenciamento dos mesmos. Além disso, será incumbida da elaboração de plantas, projetos de regularização fundiária, memoriais descritivos e outros documentos necessários para a conclusão e aprovação do Projeto de Regularização Fundiária pelo Executivo Municipal. Após a aprovação do projeto, os documentos juntamente com a Certidão de Regularização Fundiária, deverão ser encaminhadas ao Registro de Imóveis para que sejam abertas as matrículas dos imóveis regularizados.

Cada núcleo urbano, receberá Ordem de Serviço para execução dos serviços, a serem definidos pela CONTRATANTE, devendo observar o prazo de execução.

A CONTRATADA deverá dispor para o desenvolvimento dos serviços, de equipe técnica especializada, composta por profissional habilitado, ambos devidamente registrados no CREA/CAU.

Documento assinado digitalmente em 23/11/2026 16:40:54
Acesse o endereço: https://s1.cidade360.cloud/BW741 para verificar a autenticidade.

A CONTRATADA, quando solicitado pela CONTRATANTE deverá entregar uma via original, assinada e quitada da(s) RRT(s) e/ou ART(s), relativa aos serviços contratados.

É de responsabilidade da CONTRATADA, efetuar todos os pagamentos de impostos, taxas e demais obrigações fiscais incidentes ou que venham a incidir sobre o objeto contratado até a finalização e/ou recebimento definitivo dos serviços.

A CONTRATADA deverá dispor ou providenciar, equipamentos, materiais, insumos, mão de obra, meio de transporte, segurança e demais itens necessários ao desenvolvimento dos serviços.

Qualquer dúvida, independentemente de sua natureza, deverá ser previamente esclarecida com a CONTRATANTE, antes que a execução dos serviços tenha início.

Os documentos técnicos produzidos em casa etapa, deverão ser submetidos à avaliação do CONTRATANTE, nos casos dos documentos técnicos rejeitados parcialmente ou totalmente, deverão ser alterados pela CONTRATADA e submetidos a nova avaliação, sem custos para o CONTRATANTE.

Os produtos a serem elaborados pela CONTRATADA, conforme estabelecido, a seguir:

Produto 01: Demarcação urbanística;

Produto 02: Projeto de Regularização Fundiária – Elaboração de estudos técnicos, laudos, relatórios, plantas e projetos relacionados à regularização fundiária; Georreferenciamento dos imóveis; Elaboração de memoriais descritivos, detalhando as características dos imóveis e seus respectivos proprietários.

Outros documentos necessários para concluir o processo de regularização fundiária, também deverão ser produzidos pela CONTRATADA, conforme especificações e orientações contidas na legislação e regulamentos pertinentes.

6. ESCOPO DOS SERVIÇOS DE CADA ETAPA

6.1 - ETAPA I – DIAGNÓSTICO E LEVANTAMENTO PRELIMINAR – Demarcação Urbanística

a) Levantamento documental, registral e dominial da área (Deverá ser realizada a busca cartorial e *in loco* (caso necessário), para identificar o titular de domínio e os confrontantes/lindeiros da matrícula atingida pelo núcleo urbano, objeto da regularização fundiária);

b) Pesquisa cartorial das matrículas e transcrições atingidas;

c) Levantamento da situação jurídica, urbanística e ambiental;

d) Identificação de áreas públicas e privadas envolvidas.

I - Planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

6.2 - ETAPA II – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO E CADASTRAL (Art. 35 e 36)

I - 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, os acidentes

Documento assinado digitalmente em 23/11/2026 16:40:54
Acesse o endereço: https://s1.cidade360.cloud/BW741 para verificar a autenticidade.

geográficos, rede de água, rede de energia elétrica, rede de drenagem pluvial e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas;

III - Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental:

Deverá ser realizada vistoria técnica nos núcleos urbanos, para identificação de cada gleba objeto da REURB, e identificação de possíveis desconformidades. Deverão ser realizadas buscas para obtenção de informações jurídicas sobre a gleba e demais componentes relevantes para a regularização.

Na vistoria técnica na gleba objeto da REURB, deverão ser identificados os aspectos ambientais mais relevantes, sobretudo em glebas, onde existem ocorrência de ocupações irregulares, sobre áreas com restrições ambientais.

Proceder com a elaboração do diagnóstico das desconformidades observadas na visita técnica, tanto para o aspecto ambiental, assim como, para os aspectos jurídicos e urbanísticos observados, o qual deverá ser apresentado através de relatório e relatório fotográfico.

Identificação da infraestrutura essencial existente junto a gleba objeto da regularização fundiária.

IV - Projeto urbanístico;

V - Memoriais descritivos:

Deverá ser elaborado o memorial relativo à gleba, dos lotes, das áreas destinadas a equipamentos comunitários e áreas verdes, e das vias, conforme modelo a ser disponibilizado pela CONTRATANTE, se necessário.

VI - Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes (quando for o caso):

Proposta de melhorias e/ou soluções, baseada no diagnóstico dos estudo preliminar das desconformidades urbanísticas, ambiental e jurídica.

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

Deverá ser realizado visita técnica ao núcleo urbano objeto da regularização fundiária para identificação de possíveis áreas em situação de risco. Realização do diagnóstico das áreas suscetíveis a riscos existentes na gleba elou núcleo urbano objeto da REURB, caso houver.

Proposta de medidas mitigadoras e compensatórias das áreas suscetíveis a riscos observadas na gleba e/ou núcleo urbano, caso houver.

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei:

Deverá ser realizado estudo técnico ambiental, na existência de ocupações em áreas com restrições ambientais, que compreendem a gleba elou núcleo urbano objeto da REURB.

IX - Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária pela Comissão Processante;

X - Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

Documento assinado digitalmente em 23/11/2026 16:40:54
Acesse o endereço: https://s1.cidade360.cloud/BW741 para verificar a autenticidade.

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 1º Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário;

V - outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

Deverão ser levantados todos os detalhes da área, como ruas com gabarito, tipo de pavimentação, nome popular, outros alinhamentos característicos, muros, cercas de divisas entre imóveis, meios-fios, árvores, postes, bocas de loco, muro de divisas com as ruas, número de porta, assim como, identificação dos proprietários e lindeiros.

A identificação dos lotes nas plantas deverá ser em sequência numérica, sendo que a identificação dos possuidores deverá ser apresentada em documento à parte conforme dados fornecidos pela Comissão Processante da Regularização Fundiária.

Deverá ser feito a amarração dos arruamentos e infraestrutura com os adjacentes aos limites do entorno, deverá ser de forma que assegure o desenvolvimento do projeto de regularização, assim como, deverá ser registrado em planta o seu gabarito e o tipo de pavimentação, cota das bocas de lobo e redes de esgoto existente nas ruas. O perímetro do núcleo urbano, deverá ser levantado e amarrado, com base no sistema de referência de nível e vértices, Datum SIRGAS 2000.

Os eixos das ruas existentes, deverão ser nivelados geometricamente, caso necessário, e os desníveis mais elevados deverão ser detalhados. A tolerância ao erro do levantamento, será a mesma admitida pelas normas da NBR 13.133/2021.

6.3. - ETAPA III - Elaboração das peças gráficas em meio físico e digital compatíveis com os sistemas municipais e registrais;

Emissão das respectivas ARTs ou RRTs.

Peças técnicas aptas ao protocolo perante o Registro de Imóveis e lançamento no RI Digital.

Os produtos finais deverão ser entregues impresso e em meio digital. O formato de entrega dos produtos, deverá ser em forma impressa conforme norma da ABNT, em 02 (duas) via assinada.

Documento assinado digitalmente em 23/11/2026 16:40:54
Acesse o endereço: https://s1.cidade360.cloud/BW741 para verificar a autenticidade.

Para a via digital, cada produto, deverá estar devidamente organizado, com padronização nos nomes, que venham a induzir o teor do seu conteúdo. Também deverá ser entregue o arquivo digital em formato “pdf”, "dwg" e "shapefile" georreferenciado dos núcleos urbanos. Caso os arquivos estejam corrompidos ou com defeitos que impeçam a visualização, serão desconsiderados, até que a CONTRATADA realize a reposição. As plantas urbanísticas dos núcleos urbanos, deverão estar em escala legível.

7. EQUIPE TÉCNICA MÍNIMA

E empresa deve ter registro de serviços de engenharia no respectivo conselho.

A contratada deverá disponibilizar, no mínimo:

a) Engenheiro Civil e/ou Arquiteto e Urbanista;
b) Profissional habilitado em Georreferenciamento e Topografia;
c) Engenheiro Ambiental e/ou Biólogo e/ou Engenheiro Florestal.

Todos os profissionais deverão apresentar ART ou RRT referente às atividades executadas.

8. MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO

A unidade de medida para a contratação se dará por lote, a serem contratados de acordo com cada núcleo urbano a ser regularizado.

A contratação dos serviços ocorrerá de forma parcelada, mediante emissão de Ordem de Serviço específica para cada núcleo urbano a ser regularizado, na qual serão definidos o núcleo objeto da regularização, a quantidade de lotes abrangidos e os demais elementos necessários à execução dos serviços.

O prazo para execução dos serviços será contado a partir da emissão da respectiva Ordem de Serviço, observando-se o prazo estabelecido no item 9 deste Termo de Referência.

Para cada nova contratação referente a núcleo urbano distinto, será emitida nova Ordem de Serviço, iniciando-se, a partir de sua emissão, a contagem individual do prazo de execução correspondente, de acordo com as características, a extensão e a quantidade de lotes de cada núcleo a ser regularizado.

9. PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo para execução dos serviços será de 12 meses, contados da emissão de cada Ordem de Serviço.

10. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

A licitante deverá comprovar experiência em serviços de Regularização Fundiária Urbana (REURB), mediante apresentação de, no mínimo 01, atestado de capacidade técnica registrado no respectivo conselho, emitido por pessoas jurídicas de direito público, acompanhados das respectivas ARTs ou RRTs.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS

Todos os trabalhos deverão observar a Lei Federal nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018, normas técnicas do INCRA, ABNT, legislação urbanística municipal e exigências do Registro de Imóveis competente.

Documento assinado digitalmente em 23/11/2026 16:40:54
Acesse o endereço: https://s1.cidade360.cloud/BW741 para verificar a autenticidade.