

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo nº: 1097/2026

Data de Elaboração: 18 de março de 2026

Secretaria Solicitante: Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Regularização Fundiária (SEMPLUR)

Objeto: Contratação de pessoa jurídica especializada para prestação de serviços técnicos especializados de arquitetura, urbanismo, engenharia, trabalho social e jurídico visando à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) em áreas da União no Município de Timon/MA.

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de empresa especializada para a execução de serviços técnicos necessários à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) de núcleos urbanos informais consolidados em áreas de propriedade da União, abrangendo as etapas de: diagnóstico, mobilização social, cadastro físico e social, estudos técnicos, projetos urbanísticos e de infraestrutura essencial, e titulação final dos ocupantes.

1.2. Área de Abrangência: Os serviços serão executados nos núcleos informais situados na poligonal do Campus do IFMA e entorno, conforme Portaria SPU/MGI nº 10.147/2025, compreendendo:

- Vila Bandeirante
- Vila Monteiro
- Residencial Padre Delfino

1.3. Estimativa de Metas: O projeto prevê a regularização de aproximadamente 1.625 (mil, seiscentos e vinte e cinco) lotes/unidades habitacionais, perfazendo uma área total aproximada de 27 (vinte e sete) hectares, ou área remanescente conforme exclusão da área institucional do Instituto Federal do Maranhão - IFMA.

2. DA JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. A contratação justifica-se pela adesão do Município de Timon ao Programa de Democratização de Imóveis da União (Imóvel da Gente) e ao Programa Periferia Viva, conforme Portaria Interministerial MCID/MGI nº 5, de 3 de novembro de 2025.

2.2. Os núcleos listados (Vila Bandeirante, Vila Monteiro e Padre Delfino) foram expressamente selecionados pelo Governo Federal como passíveis de regularização via REURB-S.

2.3. A ação visa garantir a segurança jurídica da posse, o direito social à moradia e o acesso a serviços públicos para cerca de 1.625 famílias de baixa renda instaladas nessas áreas, resolvendo um passivo histórico de ocupação em terras federais.

2.4. Fundamentação Legal: Lei Federal nº 13.465/2017 (Reurb); Lei Federal nº 14.133/2021 (Licitações); Decreto nº 9.310/2018; e Portarias MCID/SPU vigentes.

3. ESCOPO DOS SERVIÇOS E PRODUTOS ESPERADOS

A CONTRATADA deverá executar os serviços conforme as etapas previstas no Manual de Regularização Fundiária Urbana (Portaria MCID nº 1.327/2023) e no Anexo I da Portaria Interministerial nº 5/2025.

ETAPA 1: Serviços Preliminares e Diagnóstico

a. Mobilização Comunitária: Realização de assembleias, criação de comissão de representantes, plantão social e campanhas informativas, além de:

- Plano de Comunicação (cronograma + meios)
- Relatório contínuo de mapeamento de lideranças comunitárias
- Quantidade de reuniões mínimas (mínimo de duas reuniões por núcleo)
- Lista de presença com CPF/NIS
- Relatório de reuniões
- Locação de cadeiras (por evento) (mínimo 100 unidades para audiências)
- Locação de tenda/backdrop/banner institucional (por evento) (mínimo 2 banners de 1,70 m x 1,20 m)
- Sistema de sonorização (caixa + microfone) por evento (mínimo 2 microfones)
- Equipe de apoio (mínimo de quatro pessoas por evento)
- Fornecimento de copo descartável, água mineral e café por evento
- Produção de folders (mínimo 1000 unidades)
- Produção de cartazes informativos (mínimo 100 unidades)
- Impressão de convites e comunicados quando necessário (uma unidade por família)
- Carro de som (mínimo de quarenta horas distribuídas)

- Divulgação em rádio/local (mínimo de vinte horas distribuídas)
- Faixas e placas informativas na área (mínimo de dez placas/faixas instaladas nos acessos)
- Atendimento social (mínimo de 160 horas por mês)
- Relatório de atendimentos semanais (conforme modelo a ser disponibilizado pela SEMPLUR)
- Locação de um veículo com motorista para o uso e integral disposição da Diretoria de Regularização Fundiária da SEMPLUR para fins de fiscalização e acompanhamento da execução do projeto (veículo 4x4 diesel pelo tempo do contrato)

b. Cadastro Físico: Levantamento topográfico planialtimétrico georreferenciado (SIRGAS 2000), selagem dos imóveis e voo com drone para a ortofotocarta, além de:

- Relatórios de Campo (metodologia aplicada, atividades, dados coletados, etc.) [em DWG/SHP/KML]
- Levantamento topográfico
- Levantamento planialtimétrico georreferenciado (SIRGAS 2000)
- 3 (três) vias impressas de cada levantamento
- Arquivos digitais de todo material técnico produzido (DWG, SHP, KML)
- Ortofoto por meio de drone ou voo aéreo com precisão de até 10 centímetros
- Autorizações de voo emitidas pelo Ministério da Defesa ou órgão competente
- Relatório de voo (altitude, GSD, precisão)
- Croquis individuais de cada unidade habitacional (lote e edificação)
- RRT e ART de todo o material técnico produzido

c. Cadastro Social: Aplicação de questionário socioeconômico (BDI) porta a porta, coleta de documentos pessoais e comprovantes de posse (tempo de moradia) de 100% das famílias, o que inclui:

- Formulário socioeconômico padronizado (BDI)
- Banco de dados estruturado (Excel + sistema)
- Dossiê individual por família contendo: RG/CPF, comprovante de residência, Declaração de tempo de posse, Comprovação de Renda (quando houver); Cadastro Único (quando houver), Declaração de união estável (quando houver), Declaração de separação de corpos (quando houver), Declaração de responsabilidade civil e criminal pelos dados informados.

d. Produto 1: Relatório de Diagnóstico, Base Cartográfica Inicial (a ser validada pela Diretoria de Regularização Fundiária da SEMPLUR) e Banco de Dados dos Ocupantes auditável.

ETAPA 2: Estudos Técnicos

a. Cartografia Básica: Elaboração de planta georreferenciada do perímetro em formato DWG/SHP/KML e memorial descritivo completo do perímetro com coordenadas geográficas.

b. Estudos Ambientais e de Risco: Laudos técnicos que comprovem a viabilidade da regularização ou indiquem medidas mitigadoras, identificando áreas de preservação permanente (APPs), áreas de risco e impacto ambiental.

c. Produto 2: Laudos Ambientais, Mapas de Risco, buscas cartorárias e Planta de sobreposição indicando as áreas públicas, matrículas existentes no polígono do núcleo e matrícula da gleba original.

ETAPA 3: Projetos de Regularização e Infraestrutura

Projeto Urbanístico de Regularização (PRF): Planta de parcelamento do solo contendo lotes, sistema viário, áreas institucionais e quadras, com respectivos memoriais descritivos individuais e que sejam compatíveis para o recebimento em cartório.

Projetos de Infraestrutura Essencial: Elaboração de projetos básicos para complementação de infraestrutura faltante (se necessário), focando em abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e drenagem, conforme Art. 4º da Portaria nº 5/2025.

Produto 3: Projeto Urbanístico Final (apto para aprovação municipal) e Projetos de Infraestrutura.

ETAPA 4: Registro e Titulação

Jurídico: Análise dos documentos, emissão de pareceres jurídicos individuais, elaboração da Certidão de Regularização Fundiária - CRF (apta à aprovação municipal), listagem consolidada de beneficiários aptos (em vias digitais em PDF e Excel) e listagem consolidada dos beneficiários NÃO aptos e a motivação (em vias digitais em PDF e Excel).

Cartorial: Protocolo e acompanhamento da CRF e dos projetos no Cartório de Registro de Imóveis (RGI) competente, além do atendimento das notas devolutivas expedidas pelo RGI.

Titulação: Emissão e entrega dos Títulos de Legitimação Fundiária (ou Títulos de Legitimação

de Posse ou Concessão de Direito Real de Uso - CDRU) registrados aos beneficiários.

Produto 4: Matrículas individualizadas registradas com a averbação ou registro das edificações e Títulos entregues.

4. VALOR DE REFERÊNCIA E PAGAMENTO

4.1. O **valor unitário** máximo de referência admitido para esta contratação é de R\$ 889,54 (oitocentos e oitenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos) **por lote regularizado (titulado/registrado)**. O **valor global total estimado total:** R\$ 1.445.499,00 (um milhão quatrocentos e quarenta e cinco mil quatrocentos e noventa e nove reais)

4.2. Contrapartida: Caso o custo real dos serviços ultrapasse o teto federal, a diferença será custeada pelo Município de Timon, conforme declaração de contrapartida assinada.

4.3. Forma de Pagamento: O pagamento será realizado por produto entregue e aprovado (Preço Unitário), conforme o cronograma físico-financeiro e medição dos lotes (unidades habitacionais) processados em cada etapa, condicionando-se cada desembolso à entrega integral e aprovação dos produtos consolidados de cada fase.

Quadro de Composição de Investimento - QGI				
Etapas	Serviços	Unidade	(%)	R\$
I - Serviços Preliminares e Diagnóstico	Atividades Preliminares	Lote	2	17,79
	Mobilização Comunitária	Lote	3	26,69
	Cadastro Físico	Lote	10	88,95
	Cadastro Social	Lote	17	151,23
II - Estudos Técnicos	Cartografia Básica	Lote	15	133,43
	Estudo Técnico Ambiental	Lote	3	26,69
	Estudo Técnico de Áreas de Risco	Lote	4	35,58
III - Projetos de Infraestrutura	Projeto de Regularização Fundiária	Lote	6	53,37
	Projeto de Infraestrutura Essencial - esgotamento sanitário	Lote	8	71,16
	Projeto de Infraestrutura Essencial - abastecimento de água	Lote	8	71,16
	Projeto de Infraestrutura Essencial - energia elétrica	Lote	8	71,16

	Projeto de Infraestrutura Essencial - drenagem	Lote	8	71,16
IV - Registro e Titulação	Registro do Projeto de Regularização Fundiária	Lote	5	44,48
	Registro das matrículas Individuais	Lote	3	26,69
			100	889,54

4.4. Variação de produtividade: O pagamento será realizado apenas para os lotes que atingirem o estágio correspondente à etapa, não sendo devidos valores para unidades não processadas.

4.5. Medição e controle: A execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pela CONTRATANTE, mediante verificação do cumprimento das etapas, produtos e subprodutos previstos neste Termo de Referência.

4.6. A medição dos serviços observará a lógica de produtos consolidados, não sendo admitido o pagamento por etapas intermediárias não concluídas ou subprodutos isolados.

4.7. Somente serão considerados aptos à medição os produtos que estiverem integralmente concluídos, validados e aprovados pela fiscalização do contrato.

4.8. Vinculação entre etapas: A medição de etapas subsequentes ficará condicionada à aprovação integral dos produtos da etapa anterior, vedada a sobreposição de medições sem validação técnica prévia.

4.9. Critérios de aceitação/aprovação dos produtos: Os produtos somente serão aceitos quando atenderem integralmente às especificações técnicas, contendo todos os documentos, relatórios, registros e evidências exigidos neste Termo de Referência.

4.10. Vedações ao pagamento: Não serão objeto de medição ou pagamento os serviços que não estiverem concluídos, apresentarem inconsistências técnicas, não atenderem aos critérios de qualidade definidos e/ou não estiverem acompanhados da documentação comprobatória exigida.

5. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

A licitante deverá comprovar capacidade técnica mediante apresentação de Atestado(s) de Capacidade Técnica (CAT), emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando:

5.1. Experiência em execução de Regularização Fundiária Urbana (REURB) em núcleos com no

mínimo 500 lotes/famílias.

5.2. Experiência em Cadastro Social e Físico georreferenciado.

5.3. A equipe técnica mínima deverá contar com:

- 01 Coordenador Geral (Arquiteto, Engenheiro ou Advogado sênior).
- 01 Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro Civil (Responsável pelos projetos e levantamentos).
- 03 Assistentes Sociais (Responsáveis pela mobilização e cadastro/01 por núcleo).
- 06 mobilizadores/cadastradores (Auxiliares dos Assistentes Sociais/02 por núcleo).

01 Advogado (Especialista em Direito Urbanístico, Registral ou Regularização Fundiária).

6. PRAZO DE VIGÊNCIA E EXECUÇÃO

6.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado conforme a Lei nº 14.133/2021, dada a complexidade dos trâmites cartorários.

6.2. O prazo de execução dos serviços inicia-se imediatamente após a emissão da Ordem de Serviço pela SEMPLUR.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

7.1. Fornecer todos os equipamentos (GPS RTK, Drones, Estação Total, Computadores), software e mão de obra necessários.

7.2. Disponibilizar escritório local ou ponto de apoio na área de intervenção (Plantão Social) para atendimento às famílias com material de consumo e de expediente próprios.

7.3. Manter sigilo sobre os dados pessoais das famílias cadastradas (LGPD).

7.4. Submeter todos os produtos à aprovação da equipe técnica da SEMPLUR antes do protocolo em cartório.

7.5. A CONTRATADA deverá apresentar cronograma físico detalhado em até 15 (quinze) dias da ordem de serviço, contendo metas mensais mínimas de execução por etapa.

7.6. A CONTRATADA deverá disponibilizar fardamento adequado durante a execução dos serviços para os colaboradores contratados, com crachá de identificação com o nome do colaborador, camiseta ou colete identificando com o nome “REURB”.

7.7. A CONTRATADA deverá apresentar à Diretoria de Regularização Fundiária da SEMPLUR o software e os modelos cadastrais a serem utilizados antes da execução das atividades.

8. FISCALIZAÇÃO

A fiscalização do contrato será exercida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Regularização Fundiária (SEMPLUR), que designará servidor responsável para acompanhar a execução, atestar as medições e aprovar os relatórios técnicos.

Timon, Maranhão, 18 de março de 2026

Lucas Moura Campos Soares

Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Regularização Fundiária
Portaria n° 076/2025-GP

Jaqueline Inagda Mesquita de Carvalho

Diretora de Planejamento Urbano e Regularização Fundiária
Matrícula n° 9220924

Arthur Kauê Silva de Castro

Analista Superior Especialista - Advogado
Matrícula n° 920920