

TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONTRATAÇÃO DE EMPRESA OBJETIVANDO A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO CONJUNTO VIDA NOVA, NO BAIRRO BOM PASTOR, ZONA OESTE DE NATAL, BEM COMO DE UNIDADES CONSTRUÍDAS EM ÁREA DENOMINADA “JARDIM PROGRESSO”, DE PROPRIEDADE DO GOVERNO DO ESTADO, ENCRAVADA NO BAIRRO NOSSA SENHORA DA APRESENTAÇÃO, ZONA NORTE DE NATAL.

JULHO/2021

1. INTRODUÇÃO:

O presente Termo de Referência tem como objetivo subsidiar a Comissão de Licitação na elaboração de Edital para a contratação de empresa para a execução de serviços de Regularização Fundiária do Conjunto Vida Nova, no Bairro Bom Pastor, Zona Oeste de Natal, bem como de unidades construídas em área denominada “Jardim Progresso”, de propriedade do Governo do estado, encravada no Bairro Nossa Senhora da Apresentação, Zona Norte de Natal, contemplando as etapas de Regularizações dos Imóveis e de Reconhecimento e Legalização das Posses, com demanda caracterizada e/ou a caracterizar, num total aproximado de **435 (quatrocentos e trinta e cinco)** Unidades Habitacionais.

A empresa a ser escolhida por meio de Procedimento Licitatório, conduzido pela Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano - CEHAB através da Comissão Permanente de Licitação - CPL.

Os recursos necessários para a execução dos serviços estão vinculados ao Orçamento Geral do Estado - OGE.

Caberá ao Governo do Estado, através da Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano - CEHAB, na condição de Contratante, acompanhar e orientar a empresa na execução dos serviços, assim como aprová-los, de acordo com a proposta apresentada.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO:	2
2. JUSTIFICATIVA:	4
3. OBJETIVO:	7
4. - OBJETO:	7
5. - METODOLOGIA:	8
7. - RESULTADOS FINAIS ESPERADOS:	9
8. - QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DA PROPONENTE:	9
8- DA LICITAÇÃO	10
9. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO	11
9.1. DAS PROPOSTAS TÉCNICAS	11
9.2. DA PROPOSTA DE PREÇOS	13
9.3. JULGAMENTO DAS PROPOSTAS	13
10. - FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DOS TRABALHOS:	13
11. - DO RECEBIMENTO DOS PRODUTOS:	14
12. - PADRÕES DE QUALIDADE:	14
13. DO PAGAMENTO	14
14. DOS PRAZOS:	15
15. - DISPOSIÇÕES GERAIS:	15

2. JUSTIFICATIVA:

O Governo do Estado criou a Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Norte - COHAB/RN como Sociedade de Economia Mista, com a finalidade de combater o déficit habitacional existente no Estado do Rio Grande do Norte.

A iniciativa de se criar a COHAB/RN foi consequência direta do êxodo rural e da migração da população para os grandes centros urbanos, em busca de oportunidades produzidas pela profunda transformação econômica e social que o País e o Rio Grande do Norte viveram na década de sessenta. Surgia desse fenômeno a demanda por moradias.

Em toda a sua história, a missão de que se incumbiu a COHAB/RN foi responder a um grande desafio. Responsável direta pela concepção e execução de políticas públicas que visavam reduzir o déficit habitacional no Rio Grande do Norte, a Companhia o encarou de forma concreta desde quando inaugurou o seu primeiro Conjunto Habitacional: o Conjunto Cidade da Esperança I, em Natal, com 672 Unidades Habitacionais, no ano de 1967. Esse conjunto foi o primeiro empreendimento habitacional de casas populares construído na América Latina. Foram construídos, ainda, os Conjuntos Cidade da Esperança II com 762 unidades habitacionais, em 1971 e o Cidade da Esperança III, com 400 unidades habitacionais, em 1975.

Expandindo a sua atuação para o interior do Estado, a COHAB/RN construiu os Conjuntos Habitacionais: Monsenhor Walfredo Gurgel, com 500 unidades habitacionais, no ano de 1968, em Mossoró; Liberdade I, no ano de 1972, com 962 unidades habitacionais, em Mossoró; Alfredo Mesquita I, em 1977, com 55 unidades habitacionais, no Município de Macaíba; Amarante, no ano de 1979, com 648 unidades habitacionais, em São Gonçalo do Amarante, consolidando a atuação da Companhia em todos os quadrantes do Estado do Rio Grande do Norte.

Ao longo de toda a sua existência até sua extinção, a Companhia investiu na construção de 39.780 (trinta e nove mil, setecentos e oitenta) unidades habitacionais em diversos Municípios potiguares.

Além dos conjuntos habitacionais tradicionais, a COHAB/RN implementou outras modalidades de construção:

Programa Lote Urbanizado: Com a preocupação de beneficiar todos os extratos populacionais de baixa renda, foi criado o PROFILURB onde a Companhia executava projetos de baixo custo integrando, numa mesma comunidade, lotes urbanizados, embriões geminados e casas acabadas. Essa experiência, iniciada com o Conjunto Santa Catarina, com 478 (quatrocentos e setenta e oito) unidades habitacionais, no ano de 1982, em Natal, serviu de resposta para o atendimento de uma demanda anteriormente sem definição como instrumento de ordenamento da ocupação urbana.

Programa João de Barro: Em parceria com as Prefeituras Municipais foi implantado em diversos Municípios, dentre os quais: Caiçara do Rio dos Ventos - Conjunto Parque dos Ventos com 24 (vinte e quatro) unidades habitacionais; Japi - Conjunto Japi com 39 (trinta e nove) unidades habitacionais; Assú - Conjunto Frutilândia com 478 (quatrocentos e setenta e oito) unidades habitacionais; Caicó - Conjunto Caicó com 200 (duzentas) unidades habitacionais; Parnamirim - Conjunto Eduardo Gomes com 52 (cinquenta e duas) unidades habitacionais; Ouro Branco - Conjunto ouro Branco com 44 (quarenta e quatro) unidades habitacionais; São Paulo do Potengi - Conjunto Senador Dinarte Mariz com 70 (setenta) unidades habitacionais, dentre outros.

Programa PAIH: Criado na época do Governo Collor, o Plano de Ação Imediata para Habitação inovou ao contratar a iniciativa privada para implementá-lo. Pertencem a este grupo, dentre outros, os Conjuntos Habitacionais: Parque dos Coqueiros em Natal; 30 de Setembro, Independência e Resistência, em Mossoró/RN.

Programa Ficam: Entre os anos de 1976 a 1982, a COHAB/RN conseguiu implantar com recursos próprios, em terrenos tanto da COHAB como dos mutuários 373 (trezentos e setenta e três) unidades habitacionais em Natal.

Diante do que foi demonstrado, conclui-se que dos 103 (cento e três) conjuntos habitacionais construídos pela COHAB, 54 (cinquenta e quatro) foram legalizados, enquanto que 16 (dezesseis) estão em processo de regularização 36 (trinta e seis) permanecem irregulares, totalizando mais de 14.000 (quatorze) unidades habitacionais. Essa situação com graves consequências para os proprietários dos imóveis, exige do Poder Público ação imediata no sentido de resolver a situação, impondo aos atuais gestores o enfrentamento, visando solucionar imediatamente dois problemas:

O primeiro deles é a Legalização Fundiária dos imóveis.

Alertando para a diferenciação entre as terminologias **Regularizar e Legalizar**, no caso dos programas habitacionais da extinta COHAB/RN, não houve nada de irregular na implantação daqueles Conjuntos.

O que deixou de ser realizado na maioria dos núcleos habitacionais foi o ajuste da descrição tabular do imóvel com a sua real situação fática, ou seja, a situação dos imóveis junto aos Cartórios de Registro de Imóveis (CRI) não corresponde com as edificações implantadas nos diversos Municípios.

Muito já se discutiu sobre as razões que teriam levado a COHAB/RN a não realizar este procedimento nos CRI. Há com certeza pelo menos duas razões para tal.

A primeira era de ordem financeira. Registrar loteamentos, desmembrar matrículas e averbar construções sempre foi e ainda é ato muito oneroso. Somente recentemente é que os Governos Estaduais criaram mecanismos junto ao Poder Judiciário reduzindo e, até mesmo, isentando o Poder Público das despesas com custas e emolumentos.

A Lei Federal nº. 10.931/2004 trouxe um grande progresso, dando gratuidade ao registro dos títulos decorridos de processos de regularização fundiária, executado pelo Poder Público. Isto foi feito através de Convênio celebrado entre o Ministério das Cidades e a Associação dos Notários e Registradores do Brasil – ANOREG, que permitiu estabelecer acordos específicos entre Prefeituras, Governos Estaduais e Cartórios de Registros de Imóveis, garantindo a gratuidade.

O Governo Federal voltou a intervir neste assunto, tendo a Presidência da República sancionado a Lei nº. 11.481/2007, em 31 de maio de 2007, que deu nova redação a diversos dispositivos do Registro Público, dentre os quais a Lei 6.015 de 31/12/1973 que passou a vigorar acrescida do Art. 290-A, que assim dispõe:

“Art. 290-A. Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos:

- I. O primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar;*
- II. A primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de*

interesse social.

§ 1º O registro e a averbação de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

§ 2º Considera-se regularização fundiária de interesse social para os efeitos deste artigo aquela destinada a atender famílias com renda mensal de até 5 (cinco) salários mínimos, promovida no âmbito de programas de interesse social sob gestão de órgãos ou entidades da administração pública, em área urbana ou rural. ”

Com a adoção desta Lei e os Normativos seguintes que tratam deste tema, foi possível aos Governos Estaduais enfrentar a questão da legalização fundiária dos Conjuntos Habitacionais com abrigo deste benefício.

Agora, mais precisamente em 11 de julho de 2017, foi sancionada a Lei Federal Nº. 13.465, instituindo as normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), onde em seu Capítulo VII trata especificamente dos Conjuntos Habitacionais.

O segundo problema é de ordem social.

Desde a entrega dos conjuntos habitacionais, alguns deles há mais de 35 (trinta e cinco) anos, ocorreram inúmeras transmissões dos direitos de titularidade dos imóveis entre os adquirentes, pelas mais diversas razões.

Estas transmissões, muitas delas sem anuência do agente financeiro, aconteciam em virtude do receio equivocado de que este procedimento elevaria o valor dos encargos mensais.

Consequentemente, realizava-se uma operação imobiliária particular, não tomando o cuidado de assinalar reconhecimento público naquele instrumento de transmissão de propriedade. Tal artifício originou os denominados “contratos de gaveta”.

Com o decorrer dos anos, os imóveis tiveram seus financiamentos extintos, quer por decurso de prazo, quer por liquidação antecipada decorrente de iniciativa voluntária dos mutuários.

No final da década de 90 (noventa) foram realizadas diversas campanhas de liquidação no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) com concessão de benefícios e facilidades aos interessados em liquidar antecipadamente os financiamentos imobiliários.

Entretanto, as referidas liquidações ocorriam, via de regra, em nome do primeiro adquirente (mutuário) muito embora fosse realizada pelo ocupante do imóvel.

Ocorre que, ato contínuo, o então ocupante recorria ao agente financeiro para obtenção dos instrumentos que permitisse tanto a liberação da hipoteca quanto a lavratura de escritura, porém, exatamente pela irregularidade no registro dos imóveis, não poderia ser realizada.

Essa situação vem trazendo sérios transtornos aos mutuários, e, por outro lado, tem gerado o número alto de demandas judiciais, no sentido de obrigar a DATANORTE, sucessora da COHAB, a fornecer a hipoteca dos imóveis

Portanto, são estes os problemas a serem enfrentados pelo atual Governo do Estado do Rio Grande do Norte: Executar todas as ações legais que permitam ao ocupante do imóvel:

1. Ter a posse da terra (lotes) reconhecida;
2. Lavrar e Registrar Escritura de cada lote.

A adoção do procedimento licitatório na modalidade **Concorrência, do tipo Técnica e Preço**, se apresenta como a melhor alternativa, pois é mais adequada para as necessidades da Administração priorizar aspectos de ordem técnica.

No mesmo flanco, considerando as características do serviço a ser contratado por se tratar

de atividades técnicas de topografia, engenharia e arquitetura para a Regularização dos Imóveis e atividades sociais e jurídicas para o Reconhecimento e Legalização das Posses dos lotes, cujas demandas são imprevisíveis, pois não se sabe de antemão quais Conjuntos irão necessitar da totalidade dos serviços, entende-se como adequada a modalidade técnica e preço.

Os serviços a serem executados demandam contratação de empresa prestadora de serviços em regularização fundiária urbana devendo esta empresa dispor do quadro técnico de profissionais para execução dos serviços e fases para efetivação do objeto deste certame, pois a CEHAB não dispõe de Técnicos-profissionais para execução destes serviços.

3. OBJETIVO:

Neste Termo de Referência, aponta-se que o objetivo geral para os custos de contratação e realização de despesas aqui descritas é contribuir para a elevação dos padrões de qualidade de vida da população beneficiária, direcionando ações que assegurem a mobilização, a organização, a participação e a promoção social, ampliando o espaço de cidadania.

Os objetivos específicos da ação de Regularização Fundiária centram-se na definição do projeto de parcelamento do assentamento, aprovação do loteamento e seu competente registro no Cartório de Registro de Imóveis e transferência definitiva da propriedade dos lotes das Unidades dos Conjuntos Habitacionais para os seus atuais ocupantes.

4. - OBJETO:

Contratação de empresa especializada, que conte com profissionais habilitados para desenvolver as atividades para Regularizações dos Imóveis e de Reconhecimento e Legalização das Posses, dos Conjuntos Habitacionais construídos pela extinta Companhia de Habitação Popular do Estado do Rio Grande do Norte - COHAB/RN, em diversos bairros do Município de Natal/RN, com demanda caracterizada, num total aproximado de mais 14.000 (quatorze mil) Unidades Habitacionais, conforme quadro a seguir:

CONJUNTOS	BAIRRO	AGENTE	QUANTIDADE
VIDA NOVA	BOM PASTOR	COHAB-RN	285
JARDIM PROGRESSO	NOSSA SRA DA APRESENTAÇÃO	GOV EST RN	150
TOTAL			435

O Corpo Técnico da proponente deverá ser composto por profissionais com formação para desenvolver os serviços a seguir:

- a) Atividades de mobilização e sensibilização social;
- b) Serviços de topografia e georreferenciamento;
- c) Cadastro físico e social das ocupações;
- d) Individualização dos lotes e ocupantes/proprietários;
- e) Elaboração de Projeto Urbanístico;
- f) Aprovação do loteamento junto ao Município;
- g) Registro do loteamento junto aos Cartórios de Registros de Imóveis;
- h) Entrega dos títulos de propriedade dos lotes aos beneficiários das unidades habitacionais dos conjuntos habitacionais selecionados; e,
- i) Banco de dados completo do processo de regularização fundiária.

O trabalho deverá ser coordenado pela equipe da CEHAB, constituída por meio de uma Comissão composta por servidores da CEHAB e da DATANORTE, nomeada através de

Portaria pelo Diretor Presidente da Companhia, a ser publicada no Diário Oficial do Estado, nos exatos termos contidos no Termo de Cooperação Técnica celebrado entre a CEHAB e a DATANORTE, de modo a atender fielmente às suas demandas e assegurar a sua implementação.

5. - METODOLOGIA:

A metodologia a ser utilizada para os serviços de medição e **demarcação topográfica** seguirão as regras previstas na Legislação vigente acerca do assunto e as contidas no presente Termo de Referência e deverão ser realizadas **eventualmente**, caso a CEHAB não localize os projetos dos partidos urbanísticos elaborados na época de construção dos referidos Conjuntos Habitacionais.

Regularização dos Imóveis: os imóveis serão regularizados de acordo com a demanda apresentada pela CEHAB, neste termo de referência para a contratação e execução dos respectivos serviços e de acordo com o contido no item 6 - Etapas do Trabalho.

Cadastramento dos Ocupantes: O cadastramento será feito em formulário próprio, juntamente com seus anexos (caso necessário), elaborado pela contratada e aprovado pela CEHAB. Sua aplicação deverá ser feita junto ao atual ocupante do imóvel e/ou de seu preposto devidamente autorizado. O formulário deverá ser aplicado através de software de coleta e tratamento de dados específico para pesquisas e cadastros, que funcione em formato *off-line*, garantindo a coleta independente da cobertura de internet da área.

Sob nenhuma hipótese, aceitar-se-á cadastros incompletos, com pendências relativas à falta de dados quanto à qualificação pessoal e familiar e informações quanto à situação jurídica do imóvel e/ou dados pertinentes ao cadastramento, bem como de todos os documentos (cópias) exigidos pela CEHAB.

Os cadastros oriundos dos levantamentos deverão ser revisados pela Coordenação de campo. Todos deverão estar identificados em nome do técnico responsável pela aplicação. A constatação de imperfeição implicará no não pagamento de tais peças por parte da Contratante.

A empresa vencedora será devidamente apresentada à comunidade beneficiada das ações que ali serão desenvolvidas pela Equipe/Comissão Técnica. A mesma deverá ao realizar tais trabalhos estar devidamente identificada.

Qualquer empecilho que possa ser gerado ao desenvolvimento de suas ações deverá ser comunicado a Coordenadoria de campo - órgão contratante, visando a solução dos possíveis impasses.

6. - ETAPAS DO TRABALHO:

1. Levantamento da documentação relativa ao registro imobiliário da área de abrangência do conjunto habitacional a ser regularizado;
2. Realização de atividades de mobilização e sensibilização para informar aos atuais ocupantes dos conjuntos habitacionais contemplados pelo presente projeto de intervenção sobre os procedimentos, etapas e atividades do processo de Regularização Fundiária;
3. **Eventual** levantamento topográfico com identificação e demarcação da ocupação de cada família beneficiária, sistema viário e equipamentos públicos das localidades;
4. **Elaboração de planta georreferenciada e memorial descritivo individual dos imóveis (terreno e habitação);**
5. Elaboração dos projetos do Partido Urbanístico a partir dos levantamentos realizados e apontamentos de parâmetros urbanísticos adequados à realidade de cada Conjunto Habitacional

ou a Reconstituição dos mesmos quando existentes;

6. Elaboração do cadastro físico e social, em formulário próprio, aprovado pelo órgão contratante, com a coleta de documentos necessários para instrução dos processos administrativos;

7. Aprovação do **partido urbanístico dos Conjuntos** Habitacionais junto ao Município envolvido;

8. Registro do **partido urbanístico (parcelamento do solo)** dos Conjuntos Habitacionais junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

9. Elaboração e entrega da documentação necessária, para garantir a segurança na posse, de propriedade **de cada lote** para os beneficiários conforme o caso;

10. Montagem de Pasta com a documentação necessária à regularização de cada família beneficiária;

11. Regularização e legalização das posses de cada lote;

12. Acompanhamento e entrega dos títulos; e,

13. Banco de Dados completo.

7. - RESULTADOS FINAIS ESPERADOS:

São esperados a aprovação e registros dos Conjuntos Habitacionais construídos pela extinta COHAB/RN e a emissão do **Título de Posse de cada lote** (Escritura, beneficiando aproximadamente de 435 (quatrocentos e trinta e cinco) cidadãos potiguares.

8. - QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DA PROPONENTE:

A empresa Proponente deverá comprovar sua experiência com o tema objeto deste Termo de Referência, notadamente nas áreas de Engenharia, Arquitetura e Urbanismo. Além destas qualificações, a empresa deverá apresentar pessoal técnico qualificado nas áreas de Direito e Assistência Social.

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

Ficará ao encargo da empresa, apresentar os preços de forma completa, computando todos os custos necessários para o atendimento do objeto desta licitação, bem como todos os materiais, equipamentos, uniformes, impostos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, fretes, seguros, deslocamentos de pessoal, transporte, garantia e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o objeto licitado, constante da proposta.

A empresa proponente deverá apresentar atestado de Capacidade Técnica emitidos por empresa de Direito Público ou Privado que comprove a capacitação técnica em Regularização Fundiária Urbana, para execução dos serviços em quantidade, não inferior a 5 (cinco) mil unidades, prazo de execução e na especificidade de que trata o presente ato convocatório.

O Atestado de Capacidade Técnica probatório de execução do serviço prestado semelhante ao objeto desta licitação deverá estar devidamente registrado no CREA ou CAU da região onde foi executado o serviço.

A empresa proponente deverá apresentar Proposta Técnica, constando os seguintes estudos e documentos: Situação Problema; Metodologia e Plano de Trabalho; Experiência do Responsável Técnico; Experiência da Equipe Técnica Mínima; e, Capacidade Técnica da Licitante, conforme determina o item 9.1 deste Termo de Referência.

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

profissionais:

- a) 1 (um) Coordenador Geral com nível superior (com experiência comprovada de coordenação em Projetos de Regularização Fundiária com execução de serviços, não inferior de 5 mil unidades);
- b) 1 (um) Engenheiro Civil (com experiência em Projeto de Regularização Fundiária Urbana);
- c) 1 (um) Arquiteto Urbanista (com experiência em Projeto de Regularização Fundiária Urbana);
- d) 1 (um) Advogado (com experiência em Regularização Fundiária Urbana);
- e) 1 (um) Assistente Social ou sociólogo (com experiência em Projeto de Regularização Fundiária Urbana);
- f) 1 (um) Topógrafo (experiência comprovada em levantamento topográfico para Projetos de Regularização Fundiária);
- g) 1 (um) Auxiliar de Topógrafo;

O Coordenador com nível superior e experiência comprovada na coordenação de Projetos de Regularização Fundiária, deverá, obrigatoriamente, fazer parte do quadro permanente da empresa, na qualidade de sócio, diretor ou empregado, mediante a apresentação de documento, no qual o vínculo esteja caracterizado de forma inequívoca. Os demais profissionais, alternativamente, poderão apresentar carta de concordância com sua inclusão caso a Proponente seja vencedora do certame.

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

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

A empresa proponente deverá possuir Sistema de Processamento de Dados (próprio ou locado) destinado a Gestão de Serviços e Informações de Regularização Fundiária Urbana, desenvolvida por ferramenta que permita acesso via on ou off-line, dos dados coletados. Tais dados deverão estar disponíveis e documentados em planilhas para realização de apresentações gráficas, demonstrando todas as suas funcionalidades nas instalações da CEHAB, em até 05 dias após a data do julgamento da Documentação de Habilitação.

8- DA LICITAÇÃO

Todas as regras, exigências e condições para selecionar a empresa de consultoria para prestar os serviços mencionados neste Termo de Referência, deverão ser estabelecidas no Edital e nos Anexos da licitação a ser realizada, devendo a mesma, em face da natureza e da peculiaridade dos serviços, ser do tipo “técnica e preço”, posto que tais elementos, assim conjugados, se demonstram como os mais recomendados para obtenção da melhor proposta. A

A escolha dessa modalidade técnica e preço, cujo amparo está previsto no art. 51, §1º da lei 13.303/16, aplica-se a esta contratação tendo em vista o aspecto da qualidade na execução deste serviço ter grande repercussão social e relevância. Não podendo, por isto, ser medido exclusivamente pelo seu preço. A valoração da técnica em detrimento do preço possui em suas razões a natureza especializada devendo-se evitar riscos de eventual execução deficiente do contrato.

A adoção da licitação sob o critério de julgamento “técnica e preço” já proporciona a contratação de propostas de melhor qualidade abrindo a possibilidade para que, a despeito de apresentarem custos superiores, empresas com técnica mais apurada vençam a disputa.

A execução dos procedimentos da Regularização Fundiária deve ser realizada por empresa de

consultoria detentora de experiência técnica consistente e que possua equipe multidisciplinar composta por um coordenador, arquiteto, engenheiro civil assistente social e advogado. Todos deverão ter atuação e experiência comprovada em trabalhos de regularização fundiária.

Diante disso, faz-se necessária a contratação de empresa de consultoria técnica, com atuação e experiência em execução de trabalhos de regularização fundiária para as a execução das atividades descritas neste Termo de Referência, localizadas em área de interesse social, no município de Natal/RN.

Dessa forma a adoção da modalidade técnica e de preço se mostra mais coerente e adequada ao presente caso, sendo a proporção 70/30 mais viável, tendo em vista que privilegia no julgamento das propostas, o acervo técnico apresentado pelos licitantes em detrimento das propostas de preços sem, contudo, desconsiderar esse aspecto no julgamento global das propostas apresentadas. Sendo assim, se acaso fosse privilegiado o aspecto preço em detrimento do técnico ou se fosse considerado em patamar de igualdade no presente caso, haveria o risco de não ser aferido em seu conjunto a proposta mais preparada e apta tecnicamente a desenvolver os serviços que são necessários e inadiáveis para a CEHAB, contribuindo para garantir padrões técnicos de qualidade na execução da regularização social.

9. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

9.1. DAS PROPOSTAS TÉCNICAS

As Propostas Técnicas serão devidamente avaliadas por uma Comissão Técnica, de caráter subsidiário, cujo julgamento, depois de aprovado pela Diretoria da CEHAB será integrado ao processo licitatório, para conjuntamente com a proposta de preços, a cargo da CPL, determinar o Julgamento Final.

Serão desclassificadas tecnicamente as Propostas que deixarem de apresentar quaisquer documentos ou informações exigidas, ou se fizerem em desacordo com as condições prescritas neste Termo de Referência.

As propostas técnicas das concorrentes declaradas habilitadas serão devidamente examinadas, avaliadas e comparadas entre si, seguindo critérios estabelecidos abaixo, atribuindo-se a cada uma delas uma nota final de 0 (zero) a 100 (cem) pontos. O julgamento das Propostas Técnicas será procedido mediante os critérios objetivos, indicados na tabela abaixo:

ITENS DA AVALIAÇÃO	
1. Situação Problema (SP)	25
1.1. Conhecimento sobre a política de habitação de interesse social, especialmente a regularização fundiária, no âmbito do município de Natal	15
1.2. Conhecimento sobre as normas que tratam do processo de regularização fundiária	10
2. Metodologia e Plano de Trabalho (MPT)	20
2.1. Descrição das Atividades	10
2.2. Metodologia	10
3. Experiência do Responsável Técnico (ERT)	15
4. Experiência da Equipe Técnica Mínima (EETM)	20

4.1. Coordenador	05
4.2. Arquiteto	05
4.3. Assistente Social ou Sociólogo	05
4.4. Advogado	05
5. Capacidade Técnica da Licitada (CTL)	20
TOTAL	100

1. A pontuação do item **Situação Problema** e dos respectivos subitens será atribuída em função do conteúdo apresentado para cada um dos citados subitens. A licitante deverá apresentar texto, com máximo de 20 (vinte) páginas, onde serão analisados critérios técnicos, tais como: fundamentação teórica, objetividade, clareza e domínio dos temas. A licitante deverá demonstrar conhecimento sobre a política de habitação de interesse social com ênfase na regularização fundiária e na execução dos procedimentos de regularização fundiária no município de Natal, até o limite máximo de 15 (quinze) pontos.
2. A pontuação do item **Metodologia e Plano de Trabalho** e dos respectivos subitens será atribuída em função do conteúdo apresentado para cada um dos citados subitens, na seguinte modulação:

Descrição das Atividades: identificando as ações (caracterização, execução e monitoramento) aplicáveis ao objeto desta licitação, observadas as informações constantes neste Termo de Referência, até o limite máximo de 10 (dez) pontos.

Metodologia: a ser empregada na execução das ações identificadas no subitem anterior, explicitando como serão desenvolvidas as atividades, observadas as instruções contidas no presente Termo de Referência. Acompanhando a metodologia, deverá ser apresentada a estrutura organizacional proposta para a execução das atividades, o organograma funcional da equipe da consultoria e o cronograma de execução das ações relativas ao objeto da licitação, até o limite de 10 (dez) pontos.
3. A pontuação relativa ao item **Experiência do Responsável Técnico** dar-se-á de acordo com a apresentação de Atestados de Capacidade Técnica e certidões do conselho profissional que comprovem a experiência mínima de 03 (três) anos do responsável técnico da licitada pela execução de projetos de regularização fundiária, em atividades de coordenação dos referidos projetos. Será atribuída a pontuação máxima de 15 (quinze) pontos quando da comprovação da experiência, sendo 10 (dez) pontos para experiência profissional comprovada de 03 (três) anos, e 15 (quinze) pontos para experiência profissional comprovada acima de 03 (três) anos e com 03 (três) ou mais projetos executados.
4. A pontuação relativa ao item **Equipe Técnica Mínima** dar-se-á de acordo com a apresentação de Atestados e Certidões que comprovem a formação profissional exigida e a experiência técnica em projetos de regularização fundiária, até o limite de 20 (vinte) pontos. A pontuação relativa aos respectivos subitens dar-se-á de acordo com a apresentação dos Atestados e Certidões a serem julgados, desde que atendidas as especificações profissionais e as exigências indicadas neste Termo de Referência para cada profissional, sendo o limite máximo de 05 (cinco) pontos para o atendimento integral (formação e experiência).
5. A pontuação relativa ao item **Capacidade Técnica da Licitada** será atribuída em função dos atestados de capacidade técnica apresentados na execução de projetos de regularização fundiária para execução dos serviços em quantidade, não inferior a 5 (cinco) mil unidades. Deverão ser apresentados atestados de capacidade técnica, não inferior a 5 (cinco) mil unidades, para habilitar a licitada, sendo atribuídos 10 (dez) pontos para cada atestado

apresentado, até o limite máximo de 20 (vinte) pontos.

A proposta técnica será calculada da seguinte forma:

$$PF = SP + MPT + ERT + EETM + CTL$$

Onde:

PF – Pontuação Final

SP – Situação Problema

MPT – Metodologia e Plano de Trabalho

ERT – Experiência do Responsável Técnico

EETM – Experiência da Equipe Técnica Mínima

CTL – Capacidade Técnica da Licitante

Estará eliminada a proposta que obtiver nota final para a proposta técnica menor do que 70 (setenta) pontos ($PF < 70$), bem como obtiver em qualquer um dos itens correspondentes aos SP, MPT, ERT, EETM e CTL um percentual abaixo dos 50% da pontuação do item.

9.2. DA PROPOSTA DE PREÇOS

A pontuação final para o preço ofertado pelo serviço (P_p) será calculada da seguinte maneira:

$$P_p = 100 \frac{\text{Menor Preço Ofertado}}{\text{Preço Ofertado}}$$

Onde:

Menor Preço Ofertado – é o menor valor da concorrência;

Preço Ofertado – é o valor ofertado na proposta em exame.

A proposta de preço deverá ser apresentada com base nos serviços relacionados do item

13 Pagamento.

9.3. JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

Será declarada vencedora a licitada que apresentar a proposta de acordo com as especificações do Edital e obtiver a melhor pontuação total para a prestação dos serviços com base na fórmula a seguir:

$$P^1 = 0,7 \times P_T + 0,3P_p$$

Onde:

P^1 - Pontuação total da proposta;

P_T – Pontuação final da proposta técnica

P_p – Pontuação final da proposta de preços

A CEHAB por meio de portaria do Diretor Presidente designará comissão que julgará as propostas da licitada.

10. - FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DOS TRABALHOS:

Os trabalhos contratados, objeto deste Termo, serão fiscalizados e orientados por equipe de técnicos da CEHAB e da DATANORTE, nomeados por meio de Portaria do Diretor Presidente da Companhia, devidamente publicada no Diário Oficial do Estado, consoante Termo de Cooperação Técnica celebrado entre a CEHAB e a DATANORTE, com a função de verificar em campo a exatidão dos trabalhos efetuados pelo contratado.

Constatado em campo que os trabalhos não se encontram de acordo com o solicitado, tais fatos deverão ser anotados em livro próprio para fiscalização, que deverá sempre se encontrar no escritório local de campo à disposição da Comissão. Tais anotações deverão ser rubricadas pela equipe fiscalizadora e pelo responsável pelos serviços para que de imediato sejam adotadas providências quanto as pendências verificadas.

O não cumprimento de tais solicitações acarretará punições ao contratado, tudo de acordo com o disposto no Contrato de Prestação de Serviços.

11. - DO RECEBIMENTO DOS PRODUTOS:

Os produtos a serem apresentados serão compostos dos cadastros físico e social do imóvel e ocupante, documentos dos beneficiários necessários para instrução dos processos administrativos, das medições georreferenciadas dos lotes inseridos no espaço territorial dos assentamentos selecionados, com seus respectivos cadastros e identificação dos imóveis.

O material resultante dos levantamentos realizados em campo, objeto deste Termo de Referência, deverá ser entregue de acordo com os itens abaixo:

1. Plantas dos Projetos dos Partidos Urbanísticos dos Conjuntos Habitacionais;
2. Memoriais Descritivos de Quadras, Lotes e demais parcelas que compoñham o Conjunto Habitacional;
3. Croqui dos lotes individualizados com medidas e confinantes;
4. Cadastro sócio e econômico devidamente preenchido e digitado em banco de dados próprio;
5. Cópia dos documentos do ocupante: Pessoais (RG, CPF e estado civil), comprovante de residência, contrato de aquisição do lote (se for o caso);
6. Processos Administrativos devidamente autuado.

O Processo Administrativo deverá ser acompanhado do requerimento solicitando o reconhecimento e legalização de sua ocupação e da declaração de confirmação dos limites, assinada pelos confinantes, conforme orientações contidas no item metodologia.

Os produtos deverão ser entregues à Equipe / Comissão Técnica da CEHAB e da DATANORTE e obedecer rigorosamente ao disposto na Especificação Técnica.

12.- PADRÕES DE QUALIDADE:

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

- Respeito às normas constitucionais e legais em vigor pertinentes aos assuntos tratados;
- Propostas de soluções embasadas no pleno conhecimento da realidade local;
- Garantia de controle local sobre os serviços a serem desenvolvidos.

13. DO PAGAMENTO

O pagamento será realizado de acordo com a apresentação das faturas, devidamente atestadas, dos serviços efetivamente executados pelo contratado acompanhados de Relatório de ocorrências e croquis, que indicará os quantitativos referentes às atividades desenvolvidas, mencionando, quando necessário, os possíveis impedimentos relativos ao cumprimento do solicitado, como também possíveis sugestões para resolução dos problemas e, mediante análise positiva da Coordenação Local e aprovação da Comissão de Fiscalização da CEHAB, observando

os seguintes parâmetros do valor global por conjunto habitacional:

ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	% TOTAL
1	Plano de Trabalho	5%
2	Medição e demarcação topográfica do perímetro e parcelas	(*)
3	Elaboração e/ou Reconstituição dos Projetos dos Partidos Urbanísticos e seus relatórios técnicos auxiliares (Memoriais Descritivos de Quadras, Lotes e demais parcelas).	20%
4	Aprovação dos Projetos dos Partidos Urbanísticos nos Municípios.	15%
4.1	No protocolo do pedido de aprovação.	10%
4.2	Na emissão do Ato de Aprovação.	5%
5	Registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.	20%
5.1	No protocolo do pedido de registro.	15%
5.2	Na emissão da Certidão de Registro do Conjunto Habitacional.	5%
6	Para instruir o procedimento de Averbação das Construções.	10%
6.1	No protocolo do pedido de averbação.	5%
6.2	Na comprovação de realização do ato de averbação.	5%
7	Cadastro Físico e Social da ocupação e dos ocupantes	25%
8	Elaboração da minuta dos instrumentos de escritura.	5%

(*) O Serviço de Medição e Demarcação Topográfica do Perímetro não será remunerado, pois somente eventualmente nos casos onde a CEHAB não localize os projetos dos partidos urbanísticos elaborados na época de construção dos conjuntos habitacionais será necessária sua execução.

O pagamento será realizado após atesto e obedecendo às orientações da Diretoria da CEHAB, como também da Comissão de Fiscalização, ou seja, após criteriosa análise da documentação apresentada, como também da certificação dos serviços executados e das informações contidas nos formulários aplicados no período.

14. DOS PRAZOS:

O prazo de execução dos trabalhos será de 18 (dezoito) meses, contados da data da sua assinatura.

15. - DISPOSIÇÕES GERAIS:

A equipe de fiscalização poderá exigir do contratado o desenvolvimento de todas as atividades necessárias e convenientes para a perfeita caracterização do objeto contratado e cumprimento das cláusulas contratuais.

Todas as despesas com transporte, alimentação, hospedagem, traslado e todos os demais custos que vierem a recair sobre a execução do objeto, correrão por conta da licitante vencedora, devendo já estar inclusos no preço.

Na execução dos trabalhos, além das normas estabelecidas neste Termo de Referência, deverão ser observadas as Normas preconizadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Os trabalhos de cadastramento físico e social deverão seguir as normas técnicas contida neste Termo de Referência. As demais orientações serão oferecidas quando do treinamento que será dado aos que forem contratados.

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

Deferido o vencedor e assinado o contrato de serviços, a Empresa deverá solicitar junto ao CREA/CAU, a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART sobre tais serviços e apresentá-la a Coordenação dos trabalhos da CEHAB.

DIRETOR PRESIDENTE DA CEHAB