



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto o Credenciamento de pessoas jurídicas, prestadoras de serviços de regularização fundiária urbana – “REURB-E” (regularização fundiária de interesse específico), com fundamento na lei federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018, Lei municipal nº 18.925/2018 e demais atualizações venham a surgir e Decreto Municipal 872/2024.

1.2. Considerando que os padrões referentes aos materiais desta contratação podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, são caracterizados como “bens comuns”.

1.3. Modalidade: Credenciamento, instrumento auxiliar conforme consta no Art. 79, item I da Lei nº 14.133/2021.

1.4. Critério de Julgamento: Habilitação técnica, jurídica, fiscal, trabalhista e econômico-financeira, conforme requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e Edital de Credenciamento, a ser aplicado pela Comissão de Avaliação estabelecida no Decreto Municipal nº535/2025.

1.5. O edital de credenciamento ficará aberto no período de 180 (cento e oitenta) dias, contando a partir da data de publicação do edital no diário oficial. Aprovado o credenciamento, sua vigência será de 12 (doze) meses a partir da publicação da homologação do resultado, podendo ser prorrogado por igual período, conforme artigos 105 a 107 da Lei nº 14.133/2021. O contrato entre empresa e município ou associação deverá ter prazo acordado entre as partes.

### 2. FUNDAMENTOS DA CONTRATAÇÃO



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS**

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

A presente contratação por meio de credenciamento de pessoas jurídicas, prestadoras de serviços de regularização fundiária urbana, visa atender à demanda crescente e urgente de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E no Município de São Carlos/SP, conforme disposto na Lei Federal nº 13.465/2017, que estabelece as diretrizes para a regularização de núcleos urbanos informais consolidados.

Atualmente, o Departamento de Regularização Fundiária tem mapeado 34 núcleos urbanos informais (NUI) no município, sendo 13 classificados como REURB-E e 21 como REURB-S. Dos 13 núcleos de REURB-E, apenas 6 possuem processos administrativos em andamento, abrangendo aproximadamente 800 famílias. Os demais 7 núcleos, ainda não iniciados, somam estimadamente 520 famílias. No caso da REURB-S, dos 21 núcleos identificados, 12 encontram-se com processos em andamento (cerca de 1.250 famílias), restando 9 núcleos a serem iniciados, com estimativa de mais 600 famílias envolvidas.

Cabe destacar que é atribuição do Departamento de Regularização Fundiária o monitoramento contínuo das ocupações informais no território municipal, com vistas à identificação de novos núcleos passíveis de regularização. Dessa forma, é possível que surjam novos Núcleos Urbanos Informais (NUI) ao longo do tempo, o que poderá ampliar a demanda por serviços técnicos especializados. O credenciamento, portanto, se apresenta também como medida estratégica de previsão e capacidade de resposta às futuras demandas, garantindo agilidade e continuidade na política pública de regularização fundiária urbana no Município de São Carlos.

Embora a legislação não imponha ao Poder Público a obrigação de executar os projetos e obras de infraestrutura nos casos de REURB-E, é responsabilidade da Administração Pública conduzir e realizar a gestão do processo administrativo, aprovar os projetos apresentados pelos interessados, emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e realizar os atos de notificação e publicidade previstos na legislação.

O credenciamento de empresas visa suprir a insuficiência de pessoal técnico especializado da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, recém-criada e ainda em estruturação. Tal medida possibilitará maior agilidade e eficiência no atendimento às demandas da população e permitirá que o Município avance



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

São Carlos, Capital da Tecnologia

na execução do compromisso previsto no Plano de Governo Municipal, que estabelece:

*“Vamos avançar na questão da segurança jurídica da propriedade e garantir moradia digna para os munícipes residentes em áreas irregulares, promovendo direito social e estabilidade comunitária. A iniciativa busca formalizar a posse das terras, fornecendo títulos de propriedade aos moradores e, assim, assegurando seus direitos e fortalecendo a coesão social.”*

A opção pela modalidade de credenciamento está amparada no artigo 79 da Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e no art. 3º, inciso II do Decreto Federal nº 11.617/2023, que regulamenta a referida lei. Segundo este dispositivo, o credenciamento é admissível:

*“Nos casos em que a escolha do contratado é realizada a critério de terceiros, ou seja, quando o beneficiário direto do serviço é quem seleciona, sendo papel da Administração Pública apenas o credenciamento daqueles que atendam aos critérios previamente estabelecidos.”*

Este é o caso do presente instrumento: a Administração apenas realizará o credenciamento das empresas que atenderem aos requisitos técnicos exigidos, cabendo aos interessados diretos (munícipes ou associações que representem os núcleos urbanos informais) a seleção e eventual contratação da empresa de sua preferência, sem qualquer vínculo jurídico ou financeiro com o Município. Tal modelo é amplamente utilizado, a exemplo do credenciamento de laboratórios junto ao SUS, em que o cidadão escolhe a instituição a qual recorrerá, entre aquelas previamente credenciadas. Além das cidades relacionadas no ETP, subtítulo “Levantamento de Mercado”, que já fizeram uso deste instrumento para a mesma finalidade deste TR.

Portanto, o credenciamento das empresas especializadas visa garantir a efetivação do direito à moradia e à segurança jurídica da posse para centenas de famílias, com celeridade, segurança técnica e respaldo legal, promovendo o avanço da política pública de regularização fundiária urbana no Município de São Carlos.

### 3. ESPECIFICAÇÕES DOS SERVIÇOS E QUANTIDADE



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

A Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, dispõe as exigências feitas pelo seu Departamento de Regularização quanto ao serviço de REURB-E que deverá ser entregue e protocolado na Prefeitura para abertura de Processo Administrativo assim como para posterior emissão de CRF, para cada Núcleo Urbano Informal previamente identificado (Anexo VI):

ITEM I – ETAPAS PRELIMINARES		
ITEM	QUANTIDADE	DESCRIPTIVO DETALHADO E DOCUMENTAÇÃO.
1.1	1 unidade – físico e digital	<p>Requerimento contendo:</p> <p>I - Nome do interessado; II - localização do núcleo; III - nome do núcleo, se houver; IV - número(s) da(s) matrícula(s) ocupada(s) integralmente ou parcialmente; V - modalidade de regularização fundiária pretendida (REURB-S ou REURB-E); VI - solicitação padrão devidamente preenchida.</p> <p>O requerimento deverá ser assinado apenas pelo interessado, a qual a assinatura deverá ser autêntica e verificável.</p> <p>Procuração assinada por todos os beneficiários, em caso do interessado ser o representante do(s) beneficiário(s). As assinaturas deverão ser autênticas e verificáveis.</p> <p>Certidão simplificada emitida pela JUCESP ou Quadro de Sócios e Administradores (QSA) da pessoa jurídica, em caso do interessado representar pessoa jurídica.</p> <p>Cópia do documento de identidade (RG e CPF ou CIN) do interessado.</p>
1.2	1 unidade – DWG e PDF	<p>Croqui do núcleo, contendo as seguintes informações:</p> <p>I - Perímetro do núcleo; II - coordenadas geográficas; III - vias públicas existentes no entorno do núcleo; IV - indicação da(s) matrícula(s) ocupada(s).</p>



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

1.3	1 unidade – físico e digital	<p>Matrícula do imóvel:</p> <p>Cópia do(s) documento(s) de origem do imóvel, expedido(s) em até 06 (seis) meses anteriores à data de protocolo.</p> <p>Deverão ser apresentadas todas as matrículas ou documentos de origem das glebas/lotes ocupados integralmente ou parcialmente.</p>
1.4	1 unidade – DOC/PDF	<p>Estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental, contendo apenas as seguintes informações:</p> <p>I - Localização do núcleo; II - nome do núcleo, se houver; III - número(s) da(s) matrícula(s) ocupada(s) integralmente ou parcialmente; IV - qualificação e assinatura do responsável pelo estudo; V - breve relato das desconformidades jurídica, urbanística e ambiental.</p>
<b>ITEM 2 – Levantamentos Técnicos</b>		
2.1	1 unidade – DWG e PDF	<p>Planta do levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado, contendo apenas as seguintes informações:</p> <p>I - poligonal do perímetro do núcleo; II - numeração sequencial em sentido horário dos vértices que delimitam o perímetro do núcleo; III - limite dos imóveis confrontantes, com a projeção dos limites fora do núcleo; IV - limite de cada lote identificado; V - projeção das edificações existentes; VI - numeral predial existente; VII - vias públicas oficiais existentes no entorno, incluindo a delimitação das guias; VIII - vias públicas oficiais existentes dentro do núcleo, incluindo a delimitação das guias, se houver; IX - vias do núcleo a serem regularizadas, incluindo a delimitação das guias, se houver; X - demais infraestruturas existentes, se houver; XI - número(s) da(s) matrícula(s) confrontante(s); XII - áreas de Preservação Permanente (APP), quando houver; XIII - faixas non-aedificandi de qualquer origem, quando houver; XIV - acidentes geográficos e áreas de risco, quando houver; XV - legenda simples com apenas as cores e itens gráficos utilizados na planta; XVI - tabela de coordenadas</p>



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

		<p>geográficas dos vértices do perímetro; XVII - malha de coordenadas; XVIII - indicação do norte verdadeiro em relação ao norte de projeto; XIX - curvas de nível de metro em metro por toda a extensão do núcleo, destacando as curvas múltiplas de 05 (cinco) metros; XX - carimbo conforme modelo disponibilizado devidamente preenchido.</p> <p>O projeto deverá ser elaborado em conformidade com a NBR 13133 ou norma que venha a substituí-la. A escala será, preferencialmente, 1:500, 1:1000 ou 1:2000, devendo ser utilizada a escala que permita melhor legibilidade das informações e ajuste à folha, devendo seguir os padrões estabelecidos na NBR 16752 ou norma que venha a substituí-la. As dimensões, margens e marcações da folha deverão seguir os padrões estabelecidos na NBR 16752, ou norma que venha a substituí-la. A cor dos textos em planta, carimbo, legenda e demais itens gráficos deverá ser preta (hexadecimal: #000000).</p> <p>No carimbo padrão, as seguintes informações deverão ser preenchidas conforme indicado:</p> <p>I - a numeração da folha deverá ser “01/04”;</p> <p>II - o título deverá ser “LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO E CADASTRAL”;</p> <p>III - o assunto deverá ser “REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA” e a modalidade proposta;</p> <p>IV - o nome do núcleo, se houver, ou nome proposto para o parcelamento; V - número de todas as matrículas ocupadas e as respectivas situações de ocupação integral ou parcial;</p> <p>VI - no quadro de áreas deverá constar em ordem as seguintes informações em metros quadrados: a) área do levantamento; b) áreas de preservação permanente; c) demais áreas pertinentes.</p>
2.2	1 unidade – DWG e PDF	Planta do perímetro do núcleo, contendo as seguintes informações:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

		<p>I - poligonal do perímetro do núcleo; II - numeração sequencial em sentido horário dos vértices que delimitam o perímetro do núcleo; III - limite dos reais imóveis confrontantes, com a projeção dos limites fora do núcleo; IV - vias públicas oficiais existentes no entorno; V - número da(s) matrícula(s) confrontante(s); VI - legenda simples com apenas as cores e itens gráficos utilizados na planta; VII - malha de coordenadas; VIII - indicação do norte verdadeiro em relação ao norte de projeto; IX - memorial descritivo tabular do perímetro; X - carimbo conforme modelo disponibilizado, devidamente preenchido.</p> <p>Seguir demais considerações de projeto conforme disposto no item 2.1 itens I a VI.</p> <p>No campo de localização deverá ser feito um croqui, não será aceita foto área da situação do núcleo.</p>
2.3	1 unidade – DOC/PDF	<p>Memorial descritivo do perímetro, conterá as seguintes informações:</p> <p>I - Vértice de início do segmento vante; a) número do vértice; b) latitude do vértice; c) longitude do vértice; d) altitude do vértice. II - Segmento vante; a) número do vértice de fim do segmento; b) orientação do segmento por seu azimuth; c) dimensão do segmento; d) descrição da confrontação.</p> <p>A malha de coordenadas deverá ser representada em GMS e não poderá se sobrepor à projeção do núcleo e aos textos.</p> <p>A representação do Norte verdadeiro e Norte de projeto deverá seguir os padrões estabelecidos na NBR 6492, ou norma que venha a substituí-la.</p>
2.4	1 unidade – DWG e PDF	<p>Planta de sobreposição com demonstração das matrículas atingidas, contendo apenas as seguintes informações:</p> <p>I - poligonal do perímetro do núcleo; II - projeção da descrição tabular da(s) matrícula(s) ocupada(s); III - diferenciação gráfica das áreas ocupadas e remanescentes; IV - numeração sequencial em sentido horário dos vértices</p>



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

	<p>que delimitam o perímetro do núcleo; V - dimensões dos segmentos do perímetro do núcleo; VI - limite dos reais imóveis confrontantes, com a projeção dos limites fora do núcleo; VII - vias públicas oficiais existentes no entorno; VIII - número das matrículas ocupada(s) e confrontante(s); IX - legenda simples com apenas as cores e itens gráficos utilizados na planta; X - malha de coordenadas; XI - indicação do norte verdadeiro em relação ao norte de projeto; XII - quadro de áreas ocupadas e remanescentes; XIII - carimbo conforme modelo disponibilizado, devidamente preenchido.</p> <p>A diferenciação gráfica em planta deverá permitir a identificação clara e inequívoca das áreas ocupadas e remanescentes de cada imóvel de forma individual, possibilitando a distinção entre estas categorias para todos os imóveis.</p> <p>Seguir demais considerações de projeto conforme disposto no item 2.1 itens I a VI.</p> <p>No quadro de áreas ocupadas e remanescentes, deverão constar, em ordem, apenas as seguintes informações: I - número de cada matrícula ocupada integralmente ou parcialmente; II - área total de cada matrícula; III - área total conforme levantamento planimétrico de cada matrícula, se cabível; IV - área ocupada de cada matrícula; V - área remanescente de cada matrícula.</p> <p>Sempre que possível, todas as matrículas ocupadas deverão ser representadas em sua totalidade e suas respectivas áreas remanescentes deverão ser aferidas, sendo que, quando a representação e/ou aferição não seja viável, o projeto deverá incluir uma declaração assinada informando a ausência do dado e a devida justificativa.</p> <p>Deverá constar em planta a nota declaratória assinada correspondente à situação específica do núcleo, conforme segue: “Declaro, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que não há sobreposição de outras matrículas além das que estão demonstradas neste projeto.” A malha de coordenadas deverá ser representada em GMS e não poderá</p>
--	---





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

		se sobrepor à projeção do núcleo e aos textos. A representação do Norte verdadeiro e Norte de projeto deverá seguir os padrões estabelecidos na NBR 6492, ou norma que venha a substituí-la.
2.5	1 unidade – DOC/PDF	<p>Estudo técnico, contendo as seguintes informações:</p> <p>I - localização do núcleo; II - nome do núcleo, se houver; III - número(s) da(s) matrícula(s) ocupada(s) integralmente ou parcialmente; IV - características urbanísticas e sociais; V - adensamento populacional; VI - equipamentos públicos em até 2,5 km de distância linear do centro do núcleo; VII - forma de atendimento dos ocupantes do núcleo para os equipamentos públicos inexistentes em até 2,5 km de distância linear do centro do núcleo; VIII - situação jurídica do(s) imóvel(is); IX - situação urbanística do(s) imóvel(is); X - situação ambiental do(s) imóvel(is); XI - outras informações pertinentes; XII - qualificação e assinatura do responsável técnico.</p>
<b>ITEM 3 - Projetos Urbanístico e Ambiental</b>		
3.1	1 unidade – DWG e PDF	<p>Projeto urbanístico, contendo apenas as seguintes informações:</p> <p>I - poligonal do perímetro do núcleo; II - numeração sequencial em sentido horário dos vértices que delimitam o perímetro do núcleo; III - limite dos imóveis confrontantes, com a projeção dos limites fora do núcleo; IV - limite e dimensões de cada lote a ser regularizado; V - numeração sequencial dos vértices que delimitam os lotes a serem regularizados, em continuidade à numeração dos vértices do perímetro; VI - área de cada lote a ser regularizado; VII - projeção das edificações existentes; VIII - área das edificações existentes, caso haja mais de uma edificação no lote, indicar a área de cada uma separadamente; IX - ordenação alfabética das quadras a serem regularizadas; X - numeração sequencial dos lotes nas quadras a serem regularizadas; XI - numeral predial para cada lote a ser regularizado; XII - vias públicas oficiais existentes no entorno, incluindo a delimitação das guias; XIII - vias públicas oficiais existentes dentro do núcleo, incluindo a</p>



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

	<p>delimitação das guias, se houver; XIV - vias do núcleo a serem regularizadas, incluindo a delimitação das guias, se houver; XV - limite das áreas destinadas a equipamentos comunitários a serem doadas ao Município de São Carlos, se cabível; XVI - limite das áreas destinadas a equipamentos urbanos a serem doadas ao Município de São Carlos, se cabível; XVII - área das áreas públicas a serem doadas ao Município de São Carlos; XVIII - número da(s) matrícula(s) confrontante(s); XIX - áreas de Preservação Permanente (APP), se cabível; XX - faixas non-aedificandi de qualquer origem; XXI - acidentes geográficos e áreas de risco, se cabível; XXII - quadro de áreas e uso dos lotes; XXIII - quadro de quantidade de lotes por uso; XXIV - legenda simples com apenas as cores e itens gráficos utilizados na planta; XXV - malha de coordenadas; XXVI - indicação do norte verdadeiro em relação ao norte de projeto; XXVII - carimbo conforme modelo disponibilizado devidamente preenchido.</p> <p>O numeral predial de cada lote será determinado pela Prefeitura de São Carlos.</p> <p>O numeral predial não será exigido para lotes sem edificações.</p> <p>Seguir demais considerações de projeto conforme disposto no item 2.1 itens I a VI.</p> <p>O quadro de áreas e uso dos lotes deverá conter, em ordem, para cada lote, apenas as seguintes informações: I - quadra onde se situa o lote; II - numeração do lote na respectiva quadra; III - área do lote; IV - uso do imóvel; V - número de pavimentos da edificação com mais pavimentos do lote; VI - área construída total; VII - área construída por edificação e pavimento.</p> <p>As vias existentes e a serem regularizadas deverão possuir diferenciação gráfica clara e inequívoca em planta.</p>
--	---



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

3.1.1	1 por lote - DOC	<p>Memorial Descritivo de cada lote, contendo apenas as seguintes informações:</p> <p>I - cabeçalho padrão devidamente preenchido; II - quadra do lote; III - numeração do lote na quadra; IV - área do lote; V - numeral predial do lote; VI - número de pavimentos da edificação com mais pavimentos do lote; VII - área construída total do lote; VIII - área construída em pavimento de cada edificação do lote; IX - descrição das confrontações, coordenadas geográficas e orientação dos vértices ordenados no sentido horário da poligonal do perímetro do lote em forma de texto corrido; X - áreas de Preservação Permanente (APP), se cabível; XI - faixas non-aedificandi de qualquer origem.</p> <p>Os segmentos deverão ser orientados de acordo com seus respectivos azimutes.</p> <p>As informações exigidas nos incisos II, III, IV, V, VI, VII, VIII e IX deste item deverão ser registradas separadamente para cada lote, garantindo a individualização dos dados.</p> <p>Os lotes deverão ser descritos em ordem crescente, primeiro pela quadra e, dentro de cada quadra, pela numeração do lote, e devidamente assinado ao final do documento.</p> <p>O memorial que trata este item deverá ser apresentado em arquivo único com todas as informações individualizadas e ordenadas.</p>
3.1.2	1 por lote – DWG e físico	<p>Planta individualizada de cada lote, contendo apenas as seguintes informações:</p> <p>I - quadro de áreas do lote; II - croqui da poligonal do perímetro do lote; III - numeração sequencial em sentido horário dos vértices que delimitam o perímetro do lote; IV - confrontações do lote, destacando a frente do lote; V - projeção da(s) edificação(ões) existente(s), com diferenciação gráfica da área livre do lote; VI - dimensões do perímetro da área edificada; VII - numeração do lote na quadra; VIII - áreas de Preservação Permanente (APP), se cabível; IX - faixas non-aedificandi de qualquer origem; X - tabela de descrição dos segmentos do perímetro do lote; XI - croqui de localização do lote na quadra; XII - indicação do</p>



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

		<p>norte verdadeiro em relação ao norte de projeto nos croquis exigidos nos incisos II e XI; XIII - carimbo conforme modelo disponibilizado devidamente preenchido.</p> <p>A escala será, preferencialmente, 1:100, 1:200 ou 1:500, devendo ser utilizada a escala que permita melhor legibilidade das informações e ajuste à folha, devendo seguir os padrões estabelecidos na NBR 16752 ou norma que venha a substituí-la.</p> <p>O tamanho de folha utilizada deverá ser conforme padrão ISO-A4, exceto quando justificadamente for comprovada a necessidade de outros tamanhos, sendo que as dimensões, margens e marcações da folha deverão seguir os padrões estabelecidos na NBR 16752 ou norma que venha a substituí-la.</p> <p>A cor dos textos em planta, carimbo e demais itens gráficos deverá ser preta (hexadecimal: #000000).</p> <p>A diferenciação gráfica em planta deverá permitir a identificação clara e inequívoca das áreas necessárias.</p> <p>A via pública confrontante que delimita a frente do lote deverá estar destacada em planta.</p> <p>A numeração sequencial dos vértices que delimitam os segmentos do perímetro do lote deverá começar pela frente, acompanhando a via pública destacada em planta e deve ser idêntica ao do Projeto urbanístico e memorial descritivo.</p> <p>O quadro de áreas do lote, descrito no inciso I deste item, deverá conter apenas a área construída por edificação e pavimento.</p> <p>A tabela de descrição dos segmentos do perímetro do lote, descrito no inciso IX deste item, deverá conter apenas as seguintes informações: I - vértice inicial do segmento; II - vértice final do segmento; III - orientação do segmento de acordo com seu azimute; IV - distância do segmento; V - indicação da frente do lote; VI - uso do imóvel.</p>
--	--	--



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

		<p>As plantas exigidas neste item deverão ser registradas separadamente para cada lote, garantindo a individualização dos dados.</p> <p>As plantas exigidas neste item deverão ser apresentadas em ordem crescente, primeiro pela quadra e, dentro de cada quadra, pela numeração do lote.</p> <p>As plantas que trata neste item deverão ser apresentadas em arquivo único com todas as informações individualizadas e ordenadas.</p> <p>As plantas exigidas neste item deverão ser assinadas apenas pelo responsável técnico.</p>
3.2	1 unidade – DOC/PDF	<p>Estudo técnico ambiental, contendo:</p> <p>I - descrição do núcleo a ser regularizado; II - croqui de localização; III - caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área, a macrozona que está inserido o núcleo; IV - caracterização detalhada da vegetação e recursos naturais; V - identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas; VI - identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área; VII - especificação e avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos; VIII - especificação da ocupação consolidada existente na área; IX - identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico; X - planta urbanística ambiental georreferenciada; XI - carta topográfica 1.10:000 do IGC com a delimitação da área em questão; XII - planta com cadastramento dos equipamentos de drenagem de águas pluviais e saneamento; XIII - indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente (APP) com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização; XIV - avaliação dos riscos</p>



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

		<p>ambientais; XV - apontamento das desconformidades ambientais; XVI - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; XVII - conclusão sobre viabilidade e propostas; XVIII - declaração que não há risco quanto à habitabilidade da área e que a gleba obedece aos requisitos da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, Art. 65.</p>
		<p>Estudo da Infraestrutura:</p> <p>A Especificação e avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico exigida deverá demonstrar a infraestrutura e saneamento de cada lote e para o núcleo como um todo e deverá abranger os seguintes sistemas:</p> <p>I - Abastecimento de água; II - coleta de esgoto; III - coleta de lixo; IV - drenagem de águas pluviais; V - rede de energia elétrica domiciliar; VI - sistema viário.</p> <p>O estudo exigido neste item deverá ser assinado pelo responsável técnico. A declaração deverá ser assinada pelo responsável técnico. Poderá ser solicitada documentação complementar a critério da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária.</p>
3.3	1 unidade – DOC/PDF	<p>Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso, contendo:</p> <p>I - descrição do núcleo a ser regularizado; II - croqui de localização; III - caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área, a macrozona que está inserido o empreendimento; IV - especificação e avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos; V - especificação da ocupação consolidada existente na área; VI - identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico; VII - indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente (APP) com a devida proposta de recuperação de áreas</p>



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

		<p>degradadas e daquelas não passíveis de regularização; VIII - avaliação dos riscos ambientais; IX - medidas mitigatórias e eliminatórias dos riscos identificados; X - projetos georreferenciados; XI - conclusão sobre viabilidade e propostas.</p> <p>O estudo exigido neste item deverá ser assinado pelo responsável técnico. Poderá ser solicitada documentação complementar a critério da Secretaria Municipal de Segurança Pública e Mobilidade Urbana, pelo seu Departamento de Defesa Civil.</p>
3.4	1 unidade – DOC/PDF	<p>Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, na forma de Planilha de execução, contendo:</p> <p>I - Descrição do núcleo a ser regularizado; II - obras necessárias, incluindo as compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver; III - duração de cada obra em semanas; IV - data de início; V - data de término.</p> <p>O cronograma exigido neste item deverá ser assinado pelo interessado e pelo responsável técnico.</p>
3.5	1 unidade – físico e digital	<p>Termo de compromisso</p> <p>O termo de compromisso deve ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento de todos os itens do cronograma físico, apresentado conforme item 3.4.</p> <p>O termo de compromisso protocolado deverá estar assinado pelo interessado e pelo responsável técnico.</p>
<b>ITEM 4 – PROJETOS E DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR</b>		
4.1	1 por lote - DOC	<p>Ficha Cadastral, Qualificação e Documentos Pessoais:</p> <p>Ficha cadastral e qualificação, conforme modelo padrão disponibilizado e documentação pessoal dos ocupantes do núcleo.</p>



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

		<p>As fichas exigidas neste item deverão ser preenchidas separadamente para cada lote, garantindo a individualização dos dados.</p> <p>As fichas deverão ser assinadas pelo(s) beneficiário(s) do lote com reconhecimento de firma ou assinatura digital autêntica e verificável.</p> <p>A documentação pessoal compreende os seguintes documentos:</p> <p>I - RG ou CNH; II - CPF; III - Certidão de Nascimento, se solteiro; IV - Certidão de Casamento atualizada com expedição até 90 (noventa) dias anterior à data do protocolo da etapa IV, se casado, divorciado, separado judicialmente ou viúvo; V - Certidão de União Estável lavrada em cartório e registrada no cartório de registro de imóveis atualizada com expedição até 90 (noventa) dias anterior à data do protocolo da etapa IV, se em união estável; VI - comprovante de residência.</p> <p>As fichas e documentos deverão ser apresentados em ordem crescente, organizados primeiramente pela quadra e, dentro de cada quadra, pela numeração do lote, sendo que para cada lote, a apresentação deve seguir a seguinte sequência: primeiro a ficha correspondente e, em seguida, a documentação pessoal dos ocupantes do respectivo lote.</p> <p>Fornecer a listagem padrão dos ocupantes do núcleo.</p> <p>A listagem exigida neste item deverá ser registrada separadamente para cada lote, garantindo a individualização dos dados. Os lotes deverão ser descritos em ordem crescente, primeiro pela quadra e, dentro de cada quadra, pela numeração do lote. A listagem deste item será apresentada em arquivo único com todas as informações individualizadas e ordenadas.</p>
4.2	Conforme número de documentos	Responsabilidade técnica (ART ou RRT) para cada estudo/projeto apresentado.
4.3	1 por matrícula - DOC	Matrícula ou documento de origem dos confrontantes expedidos em até 06 (seis) meses da data de protocolo.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

4.4		<p>Projeto ou levantamento dos sistemas:</p> <p>I - Abastecimento de água; II - coleta de esgoto; III - drenagem de águas pluviais; IV - pavimentação; V - fornecimento de energia elétrica; VI - iluminação pública.</p> <p>Os levantamentos dos sistemas existentes, listados no neste item, serão aceitos apenas se o respectivo sistema existente comprovadamente atender integralmente o núcleo, sem necessidade de alterações ou ampliações. Em todos os demais casos, a apresentação do projeto será obrigatória.</p> <p>Os projetos ou levantamentos elencados nos incisos I, II e III deste item deverão seguir as diretrizes do SAAE e serão objeto de análise e aprovação deste. Os projetos ou levantamentos elencados nos incisos IV, V e VI deste item deverão seguir as diretrizes da Secretaria Municipal Gestão de Cidade e Infraestrutura e serão objeto de análise e aprovação desta. Os projetos ou levantamentos elencados nos incisos I, II, III e IV deste item, deverão ser apresentados individualmente. Os projetos ou levantamentos elencados nos incisos V e VI deste item, poderão ser unificados em um único projeto, desde que as informações contidas estejam claras e inequívocas.</p>
-----	--	---

## 4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

O credenciamento possibilitará a criação de um cadastro público e transparente de empresas aptas a atuar na REURB-E no Município de São Carlos, facilitando a contratação direta pelos interessados, como associações ou moradores dos núcleos urbanos. As empresas devem possuir corpo técnico qualificado, capacidade técnica comprovada e experiência em regularização fundiária, atendendo a todas as exigências legais e regulamentares.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

## 5. REQUISITOS TÉCNICOS PARA A CONTRATAÇÃO

A qualificação e experiência técnica será comprovada mediante a apresentação do que consta nos itens a seguir:

**5.1.** A comprovação de capacitação técnica será feita mediante apresentação de atestado(s) de capacidade técnica, fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente identificada, em nome da requerente ao credenciamento, que demonstre a execução de serviços com características similares ao objeto desta licitação.

**5.2.** A requerente ao credenciamento deverá possuir em seu corpo técnico, no momento do requerimento, no mínimo um dos seguintes profissionais: Arquiteto e Urbanista (com comprovação de participação em projetos de Reurb ou de urbanismo), Eng. Agrimensor Cartógrafo ou Eng. Ambiental, Engenheiro Civil (com comprovação de experiência em projetos de infraestrutura urbana e/ou Reurb), Assistente Social ou Sociólogo (com comprovação de atuação em levantamentos cadastrais socioeconômico) e Advogado (com especialização ou comprovação de atuação em direito urbanístico, ambiental, imobiliário ou direito notarial e registral).

**5.3.** O vínculo empregatício com os demais profissionais necessários para realização de peças técnicas e documentos referentes à REUBR-E poderá ser comprovado mediante apresentação de cópia da carteira de trabalho (CTPS), em que conste a requerente ao credenciamento como contratante; do contrato social, em que conste o profissional como sócio; do contrato de trabalho; ou contrato de prestação de serviço; ou, ainda, de declaração de contratação futura do profissional, desde que acompanhada de declaração de anuência do profissional.

**5.4.** A requerente ao credenciamento deverá indicar ainda um profissional de nível superior como Coordenador dos seus trabalhos técnicos, o qual será responsável pelos seus processos em tramitação no Município, e deverá ter formação e/ou experiência em regularização fundiária urbana, comprovadas mediante a apresentação de pelo menos um dos seguintes documentos:

- Certificado e/ou diploma em cursos de pós-graduação ou especialização, emitidos por instituições de ensino credenciadas pelo MEC e/ou subscritos por instituições reconhecidas pelos respectivos órgãos de classe, em nome do profissional, na área de regularização fundiária ou correlata;
- Certidão ou atestado de capacidade técnica, expedido por pessoa jurídica de direito público ou privado, em nome do profissional, que comprove a participação (execução ou coordenação) do profissional a que se referir em ao menos um projeto de regularização fundiária urbana aprovado, no qual tenha sido realizada a emissão da Certidão de Regularização Fundiária pelo órgão competente.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

- Certidão de Acervo Técnico para os profissionais de Engenharia e Arquitetura.
- Declaração com indicação dos núcleos regularizados dos quais fez parte dos processos para os advogados.

## 5.5. DAS VEDAÇÕES

5.6.1. Não será admitido o credenciamento de pessoas jurídicas:

- 5.6.1.1. Que tenham sido punidas com suspensão do direito de licitar ou contratar com a Administração, inscritos ou não no Cadastro Central de Fornecedores do Município de São Carlos-SP, durante o prazo estabelecido para a penalidade;
- 5.6.1.2. Que tenham sido declaradas inidôneas por qualquer órgão da Administração direta ou indireta, com qualquer órgão público FEDERAL, ESTADUAL, MUNICIPAL ou do DISTRITO FEDERAL;
- 5.6.1.3. Cujos diretores, gerentes, sócios e empregados sejam servidores ou dirigentes da Administração Pública Municipal, ou mantenham vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com agente público que desempenhe função na fiscalização ou na gestão dos processos administrativos de regularização fundiária, ou que dele seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau.
- 5.6.1.4. Cujo objeto social não seja pertinente e compatível com o objeto do Credenciamento;
- 5.6.1.5. Que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista

## 6. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

6.1. Condições gerais de execução:

- Os serviços serão prestados diretamente às associações de moradores dos núcleos ou munícipes interessados, conforme demanda;
- A fiscalização da conformidade técnica será de responsabilidade do Departamento de Regularização Fundiária - SMHSRF;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

- O município publicará e manterá atualizada a lista de empresas credenciadas;
- Não haverá pagamento por parte da Prefeitura aos credenciados;
- Pela prestação dos serviços objeto do presente TR, a empresa credenciada contratada será remunerada diretamente pelos moradores beneficiados pelo Reurb.

## 6.2. Dos valores máximos a serem cobrados pela empresa credenciada:

- 6.2.1. A empresa credenciada contratada poderá cobrar diretamente dos moradores que aderirem ao Plano de Regularização o valor máximo de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), por unidade habitacional para áreas de até 1.000 m<sup>2</sup>;
- 6.2.2. Quando a unidade habitacional estiver inserida em Área de Risco ou Área de Preservação Permanente passível de regularização, o valor máximo será de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) para áreas de até 1.000 m<sup>2</sup>;
- 6.2.3. Quando a unidade habitacional estiver inserida, concomitantemente em Área de Risco e Área de Preservação Permanente passível de regularização, o valor máximo será de R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais) para áreas de até 1.000 m<sup>2</sup>.
- 6.2.4. Os valores, descritos no item 6.2.1, 6.2.2, e 6.2.3, não são cumuláveis e serão cobrados dos moradores que participarem da regularização, garantida a adoção do pagamento parcelado em até 10 (dez) parcelas mensais, de sorte a possibilitar o acesso de todos ao trabalho proposto.
- 6.2.5. A título de exemplificação da garantia da possibilidade de parcelamento, o valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) poderá ser dividido em até 10 (dez) parcelas de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) mensais; o valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), poderá ser dividido em até 10 (dez) parcelas de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais) mensais, e o valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) poderá ser dividido em até 10 (dez) parcelas de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) mensais.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

6.3. A cada período de 12 (doze) meses após a assinatura do Termo de Credenciamento é admitida prorrogação de prazo e possibilidade de reajuste dos valores praticados, utilizando o IGPM.

## 7. GARANTIA

Não se exigirá garantia contratual, considerando a natureza do credenciamento e a contratação direta entre empresa e interessado.

## 8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

### 8.1. Da Gestão do Contrato

A gestão do presente contrato será exercida pela Contratante, por meio de servidores especialmente designados para acompanhar a execução contratual, garantindo o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela Contratada, em conformidade com a legislação vigente, especialmente a Lei nº 14.133/2021, e demais normas aplicáveis.

### 8.2. Do Gestor do Contrato

Fica designado, para exercer a função de Gestor do Contrato, o(a) servidor(a):

- Nome: Rodson Magno do Carmo
- Cargo/Função: Secretário Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária/ SMHSRF
- Órgão/Setor: Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária/ SMHSRF
- Contato: [rodson.carmo@saocarlos.sp.gov.br](mailto:rodson.carmo@saocarlos.sp.gov.br)

O Gestor do Contrato terá as seguintes atribuições:

- a) Receber, analisar e encaminhar comunicações, notificações e solicitações relacionadas ao contrato;
- b) Coordenar a execução do contrato, zelando pelo cumprimento das cláusulas pactuadas;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

- c) Autorizar pagamentos e solicitar ajustes de cronogramas, quando necessário;
- d) Propor a aplicação de penalidades à Contratada em caso de descumprimento contratual;
- e) Elaborar relatórios periódicos sobre a execução contratual;
- f) Garantir o atendimento aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência na gestão do contrato.

## 8.3. Do Fiscal do Contrato

Fica designado, para exercer a função de Fiscal do Contrato, o(a) servidor(a):

- Nome: Mariana Giovani Lobo
- Cargo/Função: Diretora de Departamento
- Órgão/Setor: Departamento de Regularização Fundiária- Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária/ SMHSRF
- Contato: [mariana.lobos@saocarlos.sp.gov.br](mailto:mariana.lobos@saocarlos.sp.gov.br)

O Fiscal do Contrato terá as seguintes atribuições:

- a) Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, atestando a conformidade dos serviços ou produtos entregues;
- b) Registrar ocorrências e comunicar ao Gestor do Contrato quaisquer irregularidades ou descumprimentos;
- c) Elaborar relatórios técnicos sobre a execução do contrato;
- d) Participar das reuniões de acompanhamento da execução contratual;
- e) Propor medidas corretivas para eventual não conformidade observada durante a fiscalização.

## 8.4. Da Substituição e Sucessão

O Gestor e o Fiscal do Contrato poderão ser substituídos formalmente mediante ato administrativo, garantindo a continuidade da gestão e fiscalização do contrato, com comunicação imediata à Contratada.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

## 8.5. Da Comunicação

Toda comunicação formal relativa ao contrato deverá ser realizada por meio do Gestor do Contrato, que poderá delegar funções específicas ao Fiscal, mantendo registro documental de todas as ocorrências e providências adotadas.

## 9. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

9.1. Os valores correspondentes aos serviços descritos neste Termo de Referência não se cumulam e serão devidos exclusivamente pelos moradores que optarem por participar do processo de regularização fundiária.

9.2. Fica assegurada a possibilidade de pagamento parcelado, em até 10 (dez) parcelas mensais, de forma a viabilizar o acesso de todos os interessados aos serviços oferecidos.

9.3. O Município não terá qualquer participação na arrecadação ou recebimento dos valores, sendo toda a negociação e recebimento de responsabilidade exclusiva da empresa contratada diretamente com os moradores.

9.4. O pagamento deverá ser realizado mediante os instrumentos acordados entre a empresa e o morador, respeitando os prazos e condições estabelecidos na negociação direta, sem qualquer vínculo financeiro com o Município.

9.5. É vedada a exigência de qualquer pagamento prévio ao Município ou repasse de valores à Administração Pública em decorrência da prestação dos serviços objeto deste Termo de Referência.

## 10. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

### 10.1. Das condições de participação

10.1.1. Poderão participar deste procedimento as empresas especializadas em regularização fundiária urbana, que comprovem possuir os requisitos de qualificação exigidos neste TR e respectivo Edital.

10.1.2. Os documentos deverão ser entregues em envelope lacrado acompanhados do Requerimento de Credenciamento (ANEXO I) na data da abertura do Credenciamento ou por meio de entrega dos documentos em mídia digital para o e-mail



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

institucional da Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária, [smhsrf@saocarlos.sp.gov.br](mailto:smhsrf@saocarlos.sp.gov.br).

10.1.2.1 Caso envie por e-mail, dispor no título “**HABILITAÇÃO DO CREDENCIAMENTO Nº XXX/2025**” e dispor em anexo todos os documentos requisitados no Edital.

10.1.2.2. Caso a entrega seja por envelope, este deverá conter uma etiqueta com as seguintes especificações e deverá ser entregue no endereço da SMHSRF localizada na Av. comendador Alfredo Maffei, 3055 2º andar –Jd Ricetti, nesta cidade.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS/SP**  
**DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**HABILITAÇÃO DO CREDENCIAMENTO Nº XXX/2025**  
**AV. COMENDADOR ALFREDO MAFFEI, 3055 2º ANDAR – JD RICETTI – SÃO CARLOS-SP**  
**CEP 13.561-270**

10.1.3. Os envelopes entregues deverão estar devidamente identificados, com os dados da interessada assim como para os arquivos digitais, no corpo do e-mail.

10.1.4. O representante legal da empresa que subscrever os documentos apresentados deve estar devidamente identificado no processo, apresentando documento de identidade, e se for o caso, procuração pública ou particular, com poderes específicos para representar o interessado no credenciamento.

## **10.1. Dos procedimentos deste credenciamento**

Os procedimentos relativos ao credenciamento serão conduzidos por comissão específica, denominada Comissão de Avaliação, designada por meio de Decretoº 535 de 03 de setembro de 2025, competente para avaliação dos documentos e decisão sobre o registro dos requerentes no Credenciamento.

## **10.2. Exigências de Habilitação para O CREDENCIAMENTO:**

10.2.1. Para fins de habilitação, serão exigidos do proponente os seguintes documentos:

10.2.1.1. Habilitação Jurídica:





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

- a) Documento de identificação (RG ou CPF) do(s) representante(s) legal(is);
- b) Atestado de capacidade técnica com material compatível e pertinente, observando as especificações contidas neste Termo de Referência.

## 10.2.1.2. Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista:

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b) Prova da inscrição no cadastro de contribuintes estadual, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto deste Credenciamento;
- c) Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Receita Federal do Brasil ou pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;
- d) Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- e) Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- f) Certificado de Regularidade do FGTS;
- g) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, conforme Lei nº 12.440, de 07 de julho de 2011;
- h) Prova de cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, admitida mediante declaração formal.

## 10.2.1.3. Habilitação Econômico-Financeira

10.2.1.3.1. Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do credenciado, com data de emissão não superior a 60 (sessenta) dias, quando não constar expressamente no corpo da certidão o seu prazo de validade.

10.2.1.3.2. Os licitantes que não apresentarem a documentação exigida, ou a apresentarem de forma incompleta ou incorreta, serão inabilitados, não sendo permitida a complementação posterior.

10.2.1.3.3. Todos os documentos exigidos para habilitação econômica financeira devem ser apresentados no momento do credenciamento.

## 10.2.1.4. Habilitação Técnica

10.2.1.4.1. A comprovação de capacitação técnica será feita mediante apresentação de atestado(s) de capacidade técnica, fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente identificada, em nome



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS**

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

da requerente ao credenciamento, que demonstre a execução de serviços com características similares ao objeto desta licitação.

10.2.1.4.2. A qualificação mínima exigida dos profissionais consta descrita no item 5.4 deste Termo de Referência.

## **10.3. Processamento do Credenciamento**

10.3.1. O credenciamento será processado e julgado pela Comissão de Avaliação, representante do órgão municipal competente.

10.3.2. Compete à Comissão examinar a documentação apresentada e deliberar sobre a habilitação ou inabilitação da pessoa jurídica requerente, observando estritamente os critérios e exigências estabelecidos neste Termo de Referência e Edital do processo.

10.3.3. Serão inabilitadas as pessoas jurídicas com ou sem fins lucrativos que não atenderem às condições de participação previstas neste Termo de Referência e no Edital e aquelas que apresentarem documentação incompleta ou com borrões, rasuras, entrelinhas ou cancelamentos, emendas, ressalvas ou omissões, que a critério da Comissão, comprometam seu conteúdo.

10.3.4. As pessoas jurídicas com ou sem fins lucrativos que restarem inabilitadas no certame, poderão, a qualquer tempo, reapresentar os documentos de habilitação para credenciamento.

10.3.5. Uma vez deferido o Credenciamento e tendo seu resultado homologado, será disponibilizado "Lista de Credenciados" junto ao site oficial da prefeitura municipal, bem como no Diário Oficial do Município

10.3.4. A inclusão na "Lista de Credenciados", será realizada de forma cronológica, considerando a data do ato de homologação do deferimento do credenciamento, atualizando sempre que houver novo credenciado, ficando a ordem do primeiro credenciado ao último.

## **11. ESTIMATIVA DE PREÇOS**

Não se estabelece valor global a ser pago pela Prefeitura. Os valores referentes aos serviços serão acordados diretamente entre a empresa credenciada e os contratantes particulares, observados os limites indicados nos itens 6.2.1, 6.2.2 e 6.2.3, bem como os critérios técnicos previstos neste Termo de Referência.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

## 12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O presente credenciamento não gera impacto direto no orçamento municipal. Trata-se de procedimento de natureza meramente habilitadora, sendo autônoma a relação contratual entre as empresas credenciadas e os interessados

## 13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. As empresas requerentes, credenciadas e habilitadas estão sujeitas, no que couber, às sanções administrativas previstas na Lei 14.133/2021 e às demais cominações legais aplicáveis.

13.2. Os requerentes, credenciados e habilitadas serão responsabilizados administrativamente pelas seguintes infrações:

13.2.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

13.2.2. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause danos grave à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

13.2.3. Dar causa à inexecução total do contrato;

13.2.4. Deixar de entregar a documentação exigida pelo procedimento administrativo;

13.2.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

13.2.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

13.2.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto do contrato sem motivo justificado;

13.2.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida no processo administrativo ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

13.2.9. Praticar ato fraudulento na execução do contrato;



# *PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS*

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

13.2.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

13.2.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do processo;

13.2.12. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

13.3. Compete às autoridades competentes do Município de São Carlos, mediante decisão fundamentada, a aplicação, aos credenciados e contratos das seguintes sanções administrativas:

13.3.1. Advertência: consistente no aviso formal aplicado em decorrência do descumprimento de formalidades e padrões técnicos pré-estabelecidos, detectados na análise de processos ou na avaliação periódica;

13.3.2. Suspensão: consistente no impedimento temporário de atuar no âmbito do Programa REURB em razão de descumprimento reiterado de formalidades e padrões técnicos pré-estabelecidos, detectados na análise de processos ou na avaliação periódica. A suspensão será pelo prazo de 6 (seis) meses, permanecendo em período de observação por 12 (doze) meses após o cumprimento do período de suspensão;

13.4. As sanções serão autuadas, instruídas e arquivadas em processo administrativo eletrônico individual e exclusivo para essa finalidade.

13.5. Da aplicação da sanção cabe recurso.

13.5.1. O prazo para interposição de recurso é de 15 (quinze) dias úteis, contados da publicação da decisão pela aplicação da sanção administrativa.

13.5.2. Não serão conhecidos os recursos apresentados fora do prazo legal e/ou subscritos por representante não habilitado legalmente ou não identificado no processo para responder pelo proponente.

13.5.3. Os recursos serão autuados, instruídos e julgados nos mesmos autos administrativos eletrônicos em que foi processada a aplicação da sanção.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS**

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

## **13.6. Do descredenciamento**

13.6.1. O Município de São Carlos poderá realizar o descredenciamento quando houver:

13.6.1.1. pedido formalizado pelo credenciado;

13.6.1.2. perda das condições de habilitação do credenciado;

13.6.1.3. descumprimento injustificado do contrato pelo contratado ou das condições dispostas neste edital pelo credenciado; e

13.6.1.4. sanção de impedimento de licitar e contratar ou de declaração de inidoneidade superveniente ao credenciamento.

13.6.2. O pedido de descredenciamento de que trata o item 13.6.1.1. não desincumbirá o credenciado do cumprimento de eventuais contratos assumidos e das responsabilidades deles recorrentes.

13.6.3. O descredenciamento não prejudica processo destinado à apuração de responsabilidade, se houver irregularidade punível.

## **14. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**14.1.** A Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária será responsável por prestar esclarecimentos e gerir o processo de credenciamento.

**14.2.** Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este edital por irregularidade ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos.

**14.3.** Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária responderá aos pedidos de esclarecimentos ou à impugnação no prazo de três dias úteis, contado da data de recebimento do pedido.

**14.4.** Em caso de acolhimento da impugnação, o edital retificado será publicado.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS**

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

**14.5.** A impugnação não terá efeito suspensivo e a decisão da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária pelo credenciamento será motivada nos autos.

**14.6.** O credenciamento poderá ser revogado a qualquer momento, a juízo da conveniência e oportunidade do Município de São Carlos, por motivos plenamente justificáveis, em virtude de interesse público.

**14.7.** Os usuários que verificarem quaisquer irregularidades na prestação dos serviços e/ou na execução do objeto do presente credenciamento, poderão denunciar os fatos à Administração, por escrito ou verbalmente.

**14.8.** O credenciamento terá vigência de 12 meses, podendo ser prorrogado pelo mesmo período conforme interesse da empresa habilitada.

**14.9.** Dúvidas, impugnações ou pedidos de esclarecimento deverão ser encaminhados por escrito à Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, no prazo estabelecido.

**14.10.** Casos omissos serão resolvidos pela Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária designada para condução deste Chamamento.

**14.11.** O resultado do Credenciamento será publicado no endereço eletrônico <http://www.saocarlos.sp.gov.br/> e no Diário Oficial do Município.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS**

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

## **ANEXO I – Requerimento de Credenciamento**

Nome da empresa \_\_\_\_\_

CNPJ \_\_\_\_\_ Endereço \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Telefone (    ) \_\_\_\_\_ Celular (    ) \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

Nome do Representante \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ Endereço \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

São Carlos, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
REQUERENTE



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

## ANEXO II

### DECLARAÇÃO QUE NÃO EMPREGA MENOR DE IDADE, SALVO NA CONDIÇÃO DE APRENDIZ

\_\_\_\_\_ (nome da empresa), inscrita no  
CNPJ sob nº \_\_\_\_\_, por intermédio de seu representante legal,  
Sr.(a) \_\_\_\_\_, portador(a) da Carteira de Identidade nº  
\_\_\_\_\_ Órgão expedidor \_\_\_\_\_ e do C.P.F nº \_\_\_\_\_,  
**DECLARA**, para fins de cumprimento do disposto no inciso XXXIII do Art. 7º da  
Constituição Federal, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno,  
perigoso ou insalubre e que não emprega menor de dezesseis anos.

**Ressalva:** emprega menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz ( )  
(assinalar com “x” a ressalva acima, caso verdadeira)

São Carlos, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS**

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

## **ANEXO III**

### **DECLARAÇÃO DE REGULARIDADE DE QUE NÃO POSSUI GRAU DE PARTENTESCO (Pessoa jurídica)**

DECLARO nos termos da Resolução nº 01, de 07 de novembro de 2005, do Conselho Nacional do Ministério Público, para fins de participação na Licitação, modalidade Credenciamento nº xxx/2025 da Prefeitura de São Carlos-SP, que: ( ) não sou cônjuge, companheiro ou parente, até o terceiro grau, inclusive, de Membro ou Servidor ocupante de cargo de direção da Prefeitura de São Carlos-SP. ( ) sou cônjuge, companheiro ou parente, até o terceiro grau, inclusive, de Membro ou Servidor ocupante do cargo de direção da Prefeitura de São Carlos-SP. Abaixo identificado(s): Nome do membro ou servidor: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

Órgão de Lotação: \_\_\_\_\_

Grau de Parentesco: \_\_\_\_\_

Por ser verdade, firmo a presente, sob as penas da lei.

---

LOCAL E DATA DA ASSINATURA



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

## ANEXO IV DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO À HABILITAÇÃO (Modelo).

(Pessoa jurídica)

A pessoa física/jurídica \_\_\_\_\_, inscrita sob  
o CPF/CNPJ nº: \_\_\_\_\_, sediada \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, município de  
\_\_\_\_\_, Estado de \_\_\_\_\_, com o CEP  
\_\_\_\_\_, DECLARA, sob as penalidades da Lei, que até a presente data inexistem  
fatos impeditivos para a sua **HABILITAÇÃO** no presente processo licitatório, ciente da  
obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Local e data: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

---

Assinatura e CPF do representante legal.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

## ANEXO V

### **DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO AO DISPOSTO NO INCISO XXXIII DO ARTIGO 7º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. (Modelo) (Pessoa jurídica)**

(Nome do participante) \_\_\_\_\_, CPF/CNPJ nº  
\_\_\_\_\_, residente no (a) (endereço completo)  
\_\_\_\_\_, DECLARA, sob pena da Lei, para os  
devidos fins do disposto no inciso V, do artigo 27, da Lei 8.666, de 21 de junho de 1993,  
acrescido pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999, que não emprega menor de dezoito  
anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos,  
de acordo com o inciso XXXIII, do art. 7º, da Constituição Federal de 1988. Ressalva:  
emprega menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz ( ). (observação: em  
caso afirmativo, assinalar a ressalva acima).

São Carlos -SP, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022.

---

Nome, número da identidade e CPF do participante



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS**

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

## **ANEXO VI – LISTAGEM DE NÚCLEOS REURB-E**

<b>Nº</b>	<b>NOME</b>	<b>DOMICÍLIO-UH (estimativa)</b>
<b>1</b>	Recanto dos Jequitibás	40
<b>2</b>	Aquarius I	100
<b>3</b>	Aquarius II	100
<b>4</b>	Portal do Vale I	100
<b>5</b>	Portal do Vale II	100
<b>6</b>	Marucci – Distrito de Água Vermelha	15
<b>7</b>	Quinta	65



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

## ANEXO VII - ANÁLISE DE RISCOS

Em atendimento ao Art. 18 X, da Lei nº 14.133/2021, procede-se à análise dos riscos relacionados ao procedimento de **credenciamento de pessoas jurídicas prestadoras de serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB-E**, no âmbito da Regularização Fundiária de Interesse Específico.

O procedimento de credenciamento caracteriza-se como modalidade de contratação **não competitiva**, destinada à formação de um cadastro aberto de interessados que atendam integralmente aos requisitos técnicos, jurídicos e operacionais previamente estabelecidos pela Administração, permitindo a contratação conforme a demanda, sem exclusividade ou limitação de participantes. Nesse contexto, os principais riscos identificados são os seguintes:

### **a) Risco de habilitação de empresas sem capacidade técnica adequada**

Tal risco é mitigado pela exigência objetiva de comprovação de qualificação técnica, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica compatíveis com a complexidade dos serviços de REURB-E, bem como pela obrigatoriedade de equipe técnica habilitada, com profissionais legalmente registrados em seus respectivos conselhos de classe, conforme legislação vigente.

### **b) Risco de execução inadequada ou em desconformidade com a legislação urbanística e registral**

Este risco é mitigado pela definição clara do escopo dos serviços, pela exigência de observância integral à Lei nº 13.465/2017, ao Decreto nº 9.310/2018, Lei Municipal 18.925/2018, às normas urbanísticas municipais, às normas técnicas aplicáveis e às diretrizes dos cartórios de registro de imóveis, além da fiscalização contínua pela Administração durante a execução dos serviços.

### **c) Risco de atraso na execução das atividades**

Trata-se de risco inerente a qualquer contratação de serviços técnicos especializados, mitigado pela previsão de prazos objetivos, cronogramas físicos, mecanismos de acompanhamento e aplicação de penalidades administrativas em caso de descumprimento contratual, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS**

*São Carlos, Capital da Tecnologia*

## **d) Risco de sobrecarga administrativa na gestão dos contratos**

Considera-se que tal risco é reduzido, uma vez que o credenciamento permite a contratação conforme a demanda efetiva, distribuindo os serviços entre os credenciados e evitando a concentração excessiva de atividades em um único fornecedor, o que contribui para maior eficiência operacional.

Ressalta-se que não se identificam riscos relevantes ou extraordinários que inviabilizem ou desaconselhem a adoção do procedimento de credenciamento para os serviços de REURB-E. Os riscos mapeados são comuns, previsíveis e plenamente mitigáveis por meio de requisitos técnicos rigorosos, fiscalização contratual e instrumentos administrativos previstos na legislação vigente.

Dessa forma, conclui-se que o procedimento de credenciamento se mostra adequado, seguro e compatível com o interesse público, atendendo aos princípios da legalidade, eficiência, isonomia e economicidade, razão pela qual a presente análise de riscos é considerada suficiente para fins de instrução do processo licitatório, nos termos do art. 18, inciso X, da Lei nº 14.133/2021.