



# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE ARACAJU (SE)

A regularização fundiária é uma política pública adotada pelo município de Aracaju para promover a inclusão social e a melhoria das condições urbanas, garantindo o direito à moradia digna aos cidadãos que habitam os núcleos urbanos informais consolidados na capital.



# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL CONCLUÍDOS

Reurb-S Coroa do Meio – foram titulados 651 beneficiários.

Reurb-S Conjunto Vitória da Resistência – foram titulados 410 beneficiários.

Reurb-S Bairro 17 de Março – foram titulados 1.605 beneficiários.



# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL EM ANDAMENTO

Bairro 17 de Março – contemplará 730 imóveis.

Comunidade Pantanal – contemplará 561  
imóveis.

Comunidade Mangabeiras – contemplará 1.320  
imóveis.



# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL A INICIAR

**Ponta da Asa I e II (Bairros Lamarão e Japãozinho)** – contemplará 410 imóveis.

**Coqueiral (Bairro Porto D'Antas)** – contemplará 3.061 imóveis.

**Loteamento Marivan (Bairro Marivan)** – contemplará 1.700 imóveis.



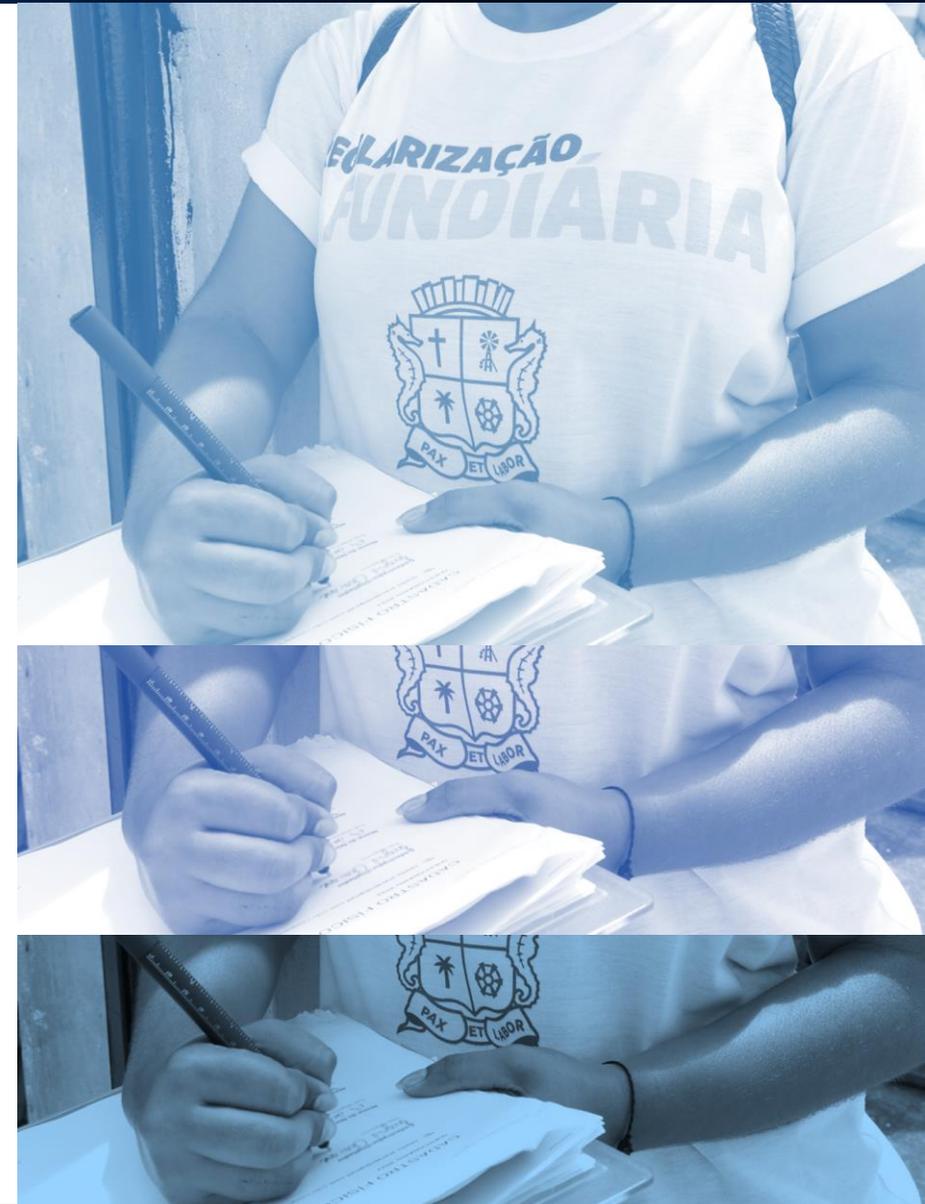
**Invasões do Santa Maria, Senhor do Bonfim e Terra Dura (Bairro Santa Maria)** – contemplará 2.000 imóveis.

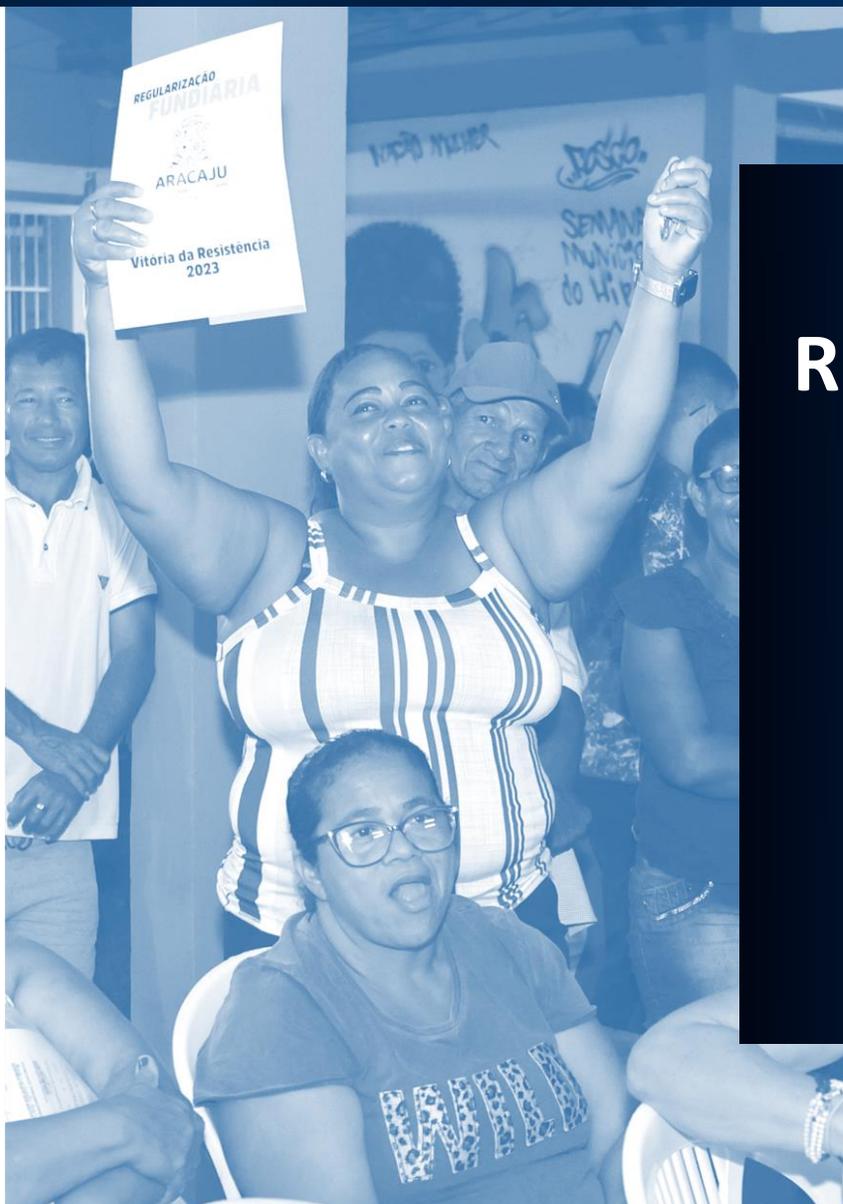
**Conjunto Padre Pedro (Bairro Santa Maria)** – contemplará 1.716 imóveis.

**Conjunto Governador Valadares (Bairro Santa Maria)** – contemplará 1.480 imóveis.

**Comunidade Recanto da Paz (Bairro Aeroporto)** – contemplará 753 imóveis.

**Conjunto Habitacional Nova Olaria (Bairro Olaria)** – contemplará 612 imóveis.





## PANORAMA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**2.666** imóveis regularizados

**2.611** imóveis em andamento

**12.372** imóveis a regularizar

# IMPORTÂNCIA DAS TABELAS REFERENCIAIS DE PREÇOS PARA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE REURB

Os elementos considerados no orçamento de serviços ambientais e fundiários configuram-se no número e extensão de imóveis envolvidos na área de conflitos de interesses em que constam, em média, os seguintes valores dos indicadores nos itens:

- Visitação técnica de reconhecimento;
- Trabalho de campo;
- Apoio e suporte de custos com equipamentos e transporte;
- Serviços de escritório na execução do projeto e pós-processamento;
- Responsabilidade técnica dos serviços;
- Taxas e encargos do processamento.



Para o cálculo do preço de serviços de regularização fundiária urbana, a seguinte equação pode ser utilizada:

$$\sqrt{\text{área (m}^2\text{)}} \times \text{indicadores} = \text{somatória de valores}$$

Extrair a raiz quadrada da área do imóvel em m<sup>2</sup>

Tipos de indicadores:

- Visitação técnica de reconhecimento;
- Trabalho de campo;
- Apoio e suporte de custos com equipamentos e transporte;
- Serviços de escritório na execução do projeto e pós-processamento;
- Responsabilidade técnica dos serviços;
- Taxas e encargos do processamento.



Ao contar com tabelas referenciais de preços, os órgãos responsáveis pela contratação de serviços de Reurb podem garantir:

- Maior transparência e objetividade no processo licitatório;
- Auxilia na seleção da proposta mais vantajosa;
- Servem como uma ferramenta de controle e fiscalização durante a execução dos contratos.

As tabelas referenciais permitem verificar se os preços praticados estão de acordo com os valores estabelecidos como referência, evitando, assim, possíveis sobrepreços ou subpreços.



Sem uma tabela padrão, a administração pública pode ficar sujeita a uma série de desafios:

- Falta de base objetiva;
- Incerteza;
- Negociações demoradas:
- Possibilidade de exploração;
- Variações no mercado.

Para superar essa dificuldade, as partes envolvidas podem considerar algumas abordagens:

- Pesquisa de mercado;
- Negociação transparente;
- Contratos detalhados;
- Consultoria profissional.



# ELEMENTOS DE TERMOS DE REFERÊNCIA PARA LICITAÇÃO DE SERVIÇOS DE REURB

Também chamado de Projeto Básico, é o documento em que o requisitante esclarece aquilo que realmente precisa, trazendo a definição do objeto e os demais elementos necessários à sua perfeita contratação e execução.

Os elementos presentes nos termos de referência devem ser claros e objetivos e devem incluir informações como descrição detalhada dos serviços a serem executados, critérios de medição e pagamento, prazos e cronograma de execução, requisitos técnicos e de qualidade, critérios de avaliação das propostas, entre outros elementos relevantes.



Exemplos de elementos que podem ser incluídos:

- Introdução;
- Descrição do objeto;
- Critérios de habilitação;
- Critérios de seleção;
- Forma de pagamento;
- Prazo de execução;
- Obrigações das partes;
- Recursos e insumos;
- Garantias;
- Penalidades;
- Disposições finais.

**AS TABELAS REFERENCIAIS DE PREÇOS E OS ELEMENTOS DOS TERMOS DE REFERÊNCIA SÃO FERRAMENTAS INDISPENSÁVEIS PARA A CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE REURB DE FORMA EFICIENTE, TRANSPARENTE E ECONÔMICA, GARANTINDO A QUALIDADE DAS OBRAS E SERVIÇOS PRESTADOS.**

## IMPORTÂNCIA DAS TABELAS REFERENCIAIS DE PREÇOS – EXPERIÊNCIA DE ARACAJU

Recente processo licitatório para contratação de empresa especializada na prestação de serviços de Reurb-S da Comunidade Pantanal. Valor global orçado em R\$ 989.100,00.

Dificuldade em estabelecer os preços que compuseram o Termo de Referência.

- Pontos críticos:
  - Falta de uma tabela referencial de preços;
  - Escassez de procedimentos licitatórios envolvendo este objeto em âmbito nacional.
- Procedimentos adotados:
  - Ampla pesquisa buscando situações semelhantes;
  - A maior fonte de informação obtida foi com base na experiência da iniciativa privada – atuação de fornecedores espalhados pelo país;
  - A tabela do Programa Casa Verde e Amarela também serviu de subsídio para estipular o preço final.

**A FALTA DE UM GUIA OU  
REFERÊNCIA PADRÃO QUE  
ESTABELEÇA VALORES ESPECÍFICOS  
PARA PRODUTOS, SERVIÇOS OU  
ATIVIDADES DIFICULTA A  
COMPOSIÇÃO DE UMA TABELA  
REFERENCIAL DE PREÇOS.**

Ao final do processo licitatório, a proposta vencedora representou **69% do valor global do Termo de Referência**, sendo contratada pelo preço global de **R\$ 686.000,00**.



# ARACAJU

Cuidando da cidade para as pessoas

SECRETARIA MUNICIPAL  
DA INFRAESTRUTURA



**EMURB**  
EMPRESA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANIZAÇÃO