

Assunto: Locação de Software na Modalidade SaaS para Gestão de Imóveis e Inventário Patrimonial

Prezados Senhores,

O Parque Tecnológico de Cidades Inteligentes - PTCI, vem, por meio deste, solicitar uma proposta técnica e comercial para contratação de serviços sob demanda para avaliação de imóveis e levantamentos topográficos planialtimétricos georreferenciados, com disponibilização, na modalidade SaaS, de software próprio para apoio à gestão patrimonial imobiliária, e cartorial, bem como a estruturação do inventário técnico dos bens imóveis pertencentes aos municípios consorciados. A contratação inclui a cessão de uso da plataforma digital para múltiplos usuários da Administração, suporte técnico contínuo para sua instalação e operacionalização, treinamento, customização e atualizações da versão mais recente do software,

Esta solução visa a otimização da gestão dos imóveis e a realização do inventário patrimonial dos bens imóveis públicos pertencentes à entidade pública, conforme os termos e condições a seguir:

1. Objeto da Contratação

A contratação tem como objetivo a locação de um software especializado em gestão de imóveis, que será utilizado pela Secretaria de Habitação para:

- Realizar o inventário patrimonial de todos os bens imóveis;
- Avaliar os imóveis públicos e atualizar os cadastros;
- Gerenciar contratos de locação, concessão ou uso de imóveis municipais;
- Manter atualizado o cadastro de imóveis com informações detalhadas sobre área, localização, ocupação e valor patrimonial.

O software deve ser entregue na modalidade SaaS, com acesso via web, permitindo a operação sem necessidade de instalação local, apenas com conexão à internet. O sistema deverá atender aos requisitos técnicos e operacionais da Secretaria de Habitação.

2. Prazo de Contrato

O período de vigência do contrato será de 5 (cinco) anos, até o máximo de **10 (dez) anos**, com início a partir da data de assinatura do contrato. Durante todo o período de vigência, a empresa contratada deverá garantir o pleno funcionamento do sistema, com suporte técnico e atualizações inclusas.

3. Atualizações e Suporte Técnico

O fornecedor do software deverá garantir:

- **Atualizações contínuas:** Durante a vigência do contrato, a versão mais recente do software deverá estar disponível para a Prefeitura, sem custos adicionais, garantindo que o sistema sempre opere de acordo com as mais recentes inovações tecnológicas.
- **Suporte técnico:** A empresa deverá fornecer suporte técnico completo, que inclui:
 - Instalação inicial e configuração do software.
 - Capacitação da equipe da Secretaria de Habitação para a utilização do sistema.
 - Atendimento a dúvidas e suporte para resolução de problemas técnicos durante o horário comercial (de segunda a sexta-feira, das 8h às 17h), com prazos de resposta e solução adequados.
 - Eventuais treinamentos adicionais em caso de mudanças significativas na interface ou funcionalidades do sistema.

4. Requisitos Técnicos do Software

O sistema de gestão de imóveis deverá atender aos seguintes requisitos:

- Acesso multiusuário, com níveis hierárquicos de permissão, permitindo a gestão por diferentes departamentos e servidores da Secretaria de Habitação.
- Integração com o sistema de georreferenciamento do município, possibilitando a visualização geográfica dos imóveis.
- Relatórios customizáveis sobre a situação dos imóveis, contratos vigentes, ocupação, áreas disponíveis, entre outros.
- Interface intuitiva, com fácil navegação e operação.
- Armazenamento de dados seguro, conforme a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), com políticas de backup e restauração eficientes.

5. Documentos e Condições Necessárias

Para fins de avaliação, solicitamos que a empresa forneça os seguintes documentos juntamente com a proposta:

- Proposta comercial com o detalhamento dos valores de locação, incluindo o custo anual do software, o suporte técnico e as atualizações, conforme planilha em anexo.
- Declaração de que o software atende à legislação brasileira vigente, em especial no que tange à LGPD, texto que pode ser no mesmo corpo da proposta comercial.

6. Considerações Finais

- O CIMMVI e seus municípios consorciados estão comprometidos em modernizar e tornar mais eficiente a gestão de seus bens imóveis, promovendo uma administração transparente e ágil. A implementação de um software robusto e atualizado será peça

chave nesse processo, permitindo um controle rigoroso e eficiente do patrimônio municipal.

- Certos da atenção dispensada, aguardamos o envio da proposta comercial no prazo máximo de 07 (sete) dias a contar do recebimento deste ofício.
- O Modelo de Proposta Comercial encontra-se em anexo a este ofício.
- Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Anexo - Modelo de Proposta Comercial

Demandas do [ÓRGÃO/ENTIDADE ADMINISTRATIVA]

Referente ao Processo Administrativo XX/202X

Pregão Eletrônico XX/202X

Representante legal para assinatura de contrato: XXXXX

Função: XXXXX

Nacionalidade: XXXXX

Naturalidade: XXXXX

RG: XXXXX

CPF: XXXXX

Fone: XXXXX - E-mail: XXXXX

Objeto: Locação na modalidade SaaS de software de gestão de imóveis, visando a gestão eficiente dos imóveis e a realização do inventário patrimonial dos bens imóveis pertencentes ao [ÓRGÃO/ENTIDADE ADMINISTRATIVA]. Inclui suporte técnico para a instalação e operacionalização da licença pelo período de até 10 (dez) anos e atualização para a versão mais recente do software durante o período de vigência do contrato, para atender às necessidades do [ÓRGÃO/ENTIDADE ADMINISTRATIVA], conforme especificações constantes neste Termo de Referência.

Declaramos inteira submissão ao pedido de orçamento realizado pelo [ÓRGÃO/ENTIDADE ADMINISTRATIVA], e que nos preços abaixo ofertados estão inclusos todos os custos diretos e indiretos indispensáveis à perfeita execução do objeto deste pregão, abrangendo todos os custos com materiais e serviços necessários à entrega do(s) item(s) em perfeitas condições de uso, eventual correção de defeitos e/ou entrega de itens faltantes.

Declaramos, ainda, que nos preços propostos encontram-se inclusos todos os tributos, encargos sociais, frete até o destino e quaisquer outros ônus que porventura possam recair sobre o fornecimento do objeto da presente licitação em eventual contratação.

ITEM	DESCRIÇÃO	MÉTRICA	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	Locação de software de gestão de imóveis, visando a gestão dos imóveis. Inclui suporte técnico para a instalação e operacionalização da licença pelo período de 10 (dez) anos e atualização para a versão mais recente do software durante o período de vigência do contrato, de acordo com as faixas a seguir:	X	X
1.1	Locação do sistema – Faixa de população: 1 a 5.000 habitantes	Mês	
1.2	Locação do sistema – Faixa de população: 5.001 a 10.000 habitantes	Mês	
1.3	Locação do sistema – Faixa de população: 10.001 a 20.000 habitantes	Mês	
1.4	Locação do sistema – Faixa de população: 20.001 a 40.000 habitantes	Mês	
1.5	Locação do sistema – Faixa de população: 40.001 a 60.000 habitantes	Mês	
1.6	Locação do sistema – Faixa de população: 60.001 a 80.000 habitantes	Mês	
1.7	Locação do sistema – Faixa de população: 80.001 a 120.000 habitantes	Mês	
1.8	Locação do sistema – Faixa de população: 120.001 a 200.000 habitantes	Mês	
1.9	Locação do sistema – Faixa de população: 200.001 a 300.000 habitantes	Mês	
1.10	Locação do sistema – Faixa de população: 300.001 a 400.000 habitantes	Mês	
1.11	Locação do sistema – Faixa de população: 400.001 a 500.000 habitantes	Mês	
1.12	Locação do sistema – Faixa de população: 500.001 a 700.000 habitantes	Mês	
1.13	Locação do sistema – Faixa de população: 700.001 a 1.500.000 habitantes	Mês	
1.14	Locação do sistema – Faixa de população: 1.500.001 a 3.000.000 habitantes	Mês	
1.15	Locação do sistema – Faixa de população: Acima de 3.000.001 habitantes	Mês	
2	Treinamento.	Horas	

3	Customização.	Horas	
4	SER – Suporte especializado recorrente presencial.	Horas	
5	Laudo de avaliação de imóveis urbanos, de acordo com as faixas a seguir:	X	X
5.1	Laudo de avaliação de imóveis urbanos – até 1.000m ² .	Unidade	
5.2	Laudo de avaliação de imóveis urbanos – de 1.001m ² até 3.000m ² .	Unidade	
5.3	Laudo de avaliação de imóveis urbanos – de 3.001m ² até 10.000m ² .	Unidade	
5.4	Laudo de avaliação de imóveis urbanos – acima de 10.000m ² .	Unidade	
5.5	Laudo de avaliação de imóveis rurais – até 10.000m ² .	Unidade	
5.6	Laudo de avaliação de imóveis rurais – de 10.001m ² até 30.000m ² .	Unidade	
5.7	Laudo de avaliação de imóveis rurais – de 30.001m ² até 70.000m ² .	Unidade	
5.8	Laudo de avaliação de imóveis rurais – acima de 70.000m ² .	Unidade	
6	Levantamento Topográfico Planimétrico de imóveis urbanos de acordo com suas dimensões, será de acordo com as faixas a seguir:	X	X
6.1	Levantamento Topográfico Planialtimétrico de imóveis urbanos com dimensão de 0 – 600 metros quadrados.	Unidade	
6.2	Levantamento Topográfico Planialtimétrico de imóveis urbanos com dimensão de 601 – 1000 metros quadrados.	Unidade	
6.3	Levantamento Topográfico Planialtimétrico de imóveis urbanos com dimensão de 1001 – 2000 metros quadrados	Unidade	
6.4	Levantamento Topográfico Planialtimétrico de imóveis urbanos com dimensão de 2001 – 5000 metros quadrados.	Unidade	
6.5	Levantamento Topográfico Planialtimétrico de imóveis urbanos com dimensão de 5001 – 10.000 metros quadrados.	Unidade	
6.6	Levantamento Topográfico Planialtimétrico de imóveis urbanos acima de 10.000 metros quadrados.	Unidade	
6.7	Levantamento Topográfico Planialtimétrico de imóveis rurais com dimensão de 0 – 5 hectares.	Unidade	
6.8	Levantamento Topográfico Planialtimétrico de imóveis rurais com dimensão de 5,1 – 10 hectares.	Unidade	
6.9	Levantamento Topográfico Planialtimétrico de imóveis rurais com dimensão de 10,1 – 20 hectares.	Unidade	
6.10	Levantamento Topográfico Planialtimétrico de imóveis rurais com dimensão de 20,1 – 30 hectares.	Unidade	
6.11	Levantamento Topográfico Planialtimétrico de imóveis rurais com dimensão de 30,1 – 50 hectares.	Unidade	
6.12	Levantamento Topográfico Planialtimétrico de imóveis rurais com dimensão acima de 50 hectares.	Unidade	
7	Coleta de assinatura.	Unidade	
8	Implantação de marcos geográficos.	Unidade	

9	Levantamento patrimonial cartório.	Unidade	
10	Análise e diagnóstico jurídico da atual situação de cada imóvel.	Unidade	
11	Desmembramento de área.	Unidade	
12	Remembramento/Unificação de área.	Unidade	
13	Retificação de área.	Unidade	
14	Criação do CAFIR ou Descaracterização.	Unidade	
15	Criação do CCIR.	Unidade	
16	Criação do CAR.	Unidade	

DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS:

Serviços de Levantamento Topográfico Planialtimétrico Georreferenciado integrado a Sistema de Gestão Imobiliária

Os levantamentos topográficos planialtimétricos georreferenciados têm por finalidade executar medições de ângulos, distâncias e desníveis que permitam representar uma porção da superfície terrestre em escala adequada. A partir das medidas lineares e angulares obtidas em campo, serão calculadas áreas, coordenadas, volumes e demais parâmetros necessários à caracterização precisa do imóvel, com vistas a subsidiar os processos de inventário, regularização, avaliação e gestão patrimonial de bens imóveis públicos.

Os serviços deverão incluir:

- Representação planialtimétrica dos pontos notáveis, acidentes geográficos e demais pormenores do relevo;
- Levantamento cadastral dos terrenos com localização de edificações, árvores, postes, fios de rede elétrica, ruas, meios-fios, bocas de lobo, rios, córregos, bem como outros elementos relevantes;
- Cálculo de áreas, volumes de movimentação de terra, cotas verticais de cortes e aterros;

- Conferência de curvas de nível e volumes de movimentação de terras, drenagens e linhas de saneamento;
- Apresentação dos dados em meio físico e digital, com níveis de precisão compatíveis com as normas técnicas e exigências da contratante.

Além da coleta em campo, os serviços incluirão atividades especializadas de escritório, como:

- Elaboração de plantas com a localização dos elementos identificados;
- Geração de relatórios fotográficos e memoriais descritivos georreferenciados;
- Tratamento e organização das bases de dados topográficos;
- Elaboração de relatórios técnicos acompanhados de cálculos e desenhos executados com software adequado, todos com entrega em meio digital editável (DWG, DXF, SHP, KML, CSV, PDF e planilhas), além de versão impressa assinada.

Todos os produtos elaborados deverão estar acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida por profissional habilitado junto ao CREA, ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) junto ao CRT/CFT.

Implantação de marcos geográficos

- Marcação das poligonais dos terrenos, com delimitação exata das confrontações, locação e nivelamento de marcos e piquetes;
- Implantação de marcos geodésicos de referência, conforme exigências do Sistema Geodésico Brasileiro (SIRGAS 2000);

Integração com o Software de Gestão Imobiliária

Todos os dados e relatórios produzidos no escopo deste serviço deverão ser estruturados para alimentação direta do sistema de gestão de imóveis adotado pela contratante, de forma a garantir a interoperabilidade entre os dados obtidos em campo e os módulos do sistema, especialmente GeoMap, GeoReg e Cadastro Imobiliário.

Os arquivos deverão ser organizados de maneira a possibilitar a importação automatizada ou assistida das seguintes informações:

- Limites georreferenciados e confrontações dos imóveis;

A entrega de cada levantamento será considerada concluída no momento em que os dados forem devidamente inseridos no sistema da contratada, de forma individualizada, dispensando a necessidade de finalização do projeto como um todo.

A contratada deverá garantir que todos os dados e relatórios resultantes dos levantamentos sejam importáveis e visualizáveis no sistema de gestão, alimentando diretamente os campos de metragem, localização geográfica, confrontações e características físicas dos imóveis. Os dados também devem subsidiar os módulos de avaliação, regularização fundiária, legalização e planejamento.

A entrega final será considerada concluída somente após carregamento bem-sucedido dos dados no sistema de gestão imobiliária, ficando a cargo da contratada, quando necessário, o ajuste técnico dos arquivos para garantir a correta integração.

Serviços de Topografia Documental e Apoio à Regularização Fundiária Integrado a Sistema de Gestão Imobiliária

Os Serviços de Topografia – Documental compreendem um conjunto de atividades técnicas e administrativas destinadas a subsidiar ações de regularização fundiária, desapropriação, inventário patrimonial e gestão territorial de imóveis públicos, integrando levantamentos técnicos de campo, análises de uso e ocupação do solo e trâmites documentais em instâncias cartoriais, administrativas e institucionais.

Estes serviços abrangem, minimamente, as seguintes etapas:

- Buscas documentais junto aos cartórios de registro de imóveis e tabelionatos de notas, com o objetivo de obter matrícula, transcrições, registros pretéritos, averbações, CREAcertidões de inteiro teor e outros documentos que subsidiem o diagnóstico dominial e a instrução processual;
- Levantamento técnico de terrenos e imóveis com base em dados planialtimétrico, incluindo medições para delimitação de áreas ocupadas, áreas livres, vias de acesso, benfeitorias, construções irregulares e marcos de confrontação, com o objetivo de subsidiar processos de desapropriação, retificação, desmembramento, remembramento ou usucapião;

- Mapeamento do uso e ocupação do solo, com identificação e classificação das tipologias edificadas, áreas de preservação permanente (APP), equipamentos públicos, zonas habitacionais, comerciais ou mistas, bem como a identificação de ocupações formais e informais, com vistas a subsidiar diagnósticos territoriais e regularizações fundiárias urbanas e rurais;
- Tramitação e acompanhamento de documentos junto a órgãos públicos e entidades privadas, incluindo prefeituras, secretarias, autarquias, concessionárias de serviços públicos e órgãos ambientais, para fins de obtenção de certidões, autorizações, licenças, alvarás, pareceres técnicos e demais providências necessárias à formalização dominial dos imóveis.

Todos os produtos e peças técnicas decorrentes destes serviços deverão ser entregues em meio digital editável e em versão impressa assinada, quando exigido, devidamente acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), conforme o respectivo conselho profissional competente (CREA, CRT, CFT).

Quando for o caso, os dados coletados e documentos processados deverão ser integrados aos módulos pertinentes do sistema de gestão imobiliária adotado pela Administração, como o GeoReg, Módulo Legalização e Cadastro Patrimonial, de modo a assegurar a rastreabilidade, a vinculação entre dados geoespaciais e registros jurídicos, e a consolidação do acervo documental digital dos imóveis públicos.

A contratada deverá manter registro atualizado do andamento das tramitações, com indicação das etapas concluídas, pendências e prazos estimados para cada imóvel sob sua responsabilidade, e disponibilizar periodicamente relatórios de status no formato exigido pela contratante.

Serviços Técnicos de Desmembramento, Remembramento e Retificação de Área

Os serviços de desmembramento, remembramento (ou unificação) e retificação de área compreendem o conjunto de atividades técnicas, documentais e cartoriais necessárias para a regularização da configuração física e jurídica dos imóveis públicos, com vistas à atualização de registros, à conformidade com a realidade territorial e à adequação às normas urbanísticas, fundiárias e registrais vigentes.

Estes serviços envolvem, entre outros, os seguintes procedimentos:

- **Desmembramento de Área:** consiste na subdivisão de um imóvel matriculado em duas ou mais unidades autônomas, com individualização de matrículas e identificação precisa das novas configurações físicas e legais, atendendo às exigências da Lei nº

6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano), normas municipais de uso e ocupação do solo e requisitos do Registro de Imóveis.

O plano de trabalho envolverá: o levantamento técnico, com posterior elaboração de planta e memorial descritivo georreferenciado de cada novo lote, conforme normas técnicas da ABNT (especialmente a NBR 13133 e NBR 14166), bem como a instrução documental para apresentação junto ao Cartório competente.

O serviço contemplará a elaboração do requerimento de desmembramento para o Cartório; Análise da matrícula e instrução de toda a documentação exigida; Apoio na obtenção de certidões e documentos complementares (se necessário); Acompanhamento do protocolo no Cartório de Registro de Imóveis; Suporte até a finalização do processo e emissão das novas matrículas.

- **Remembramento ou Unificação de Área:** consiste na fusão de dois ou mais imóveis contíguos, registrados sob diferentes matrículas, com o objetivo de formar uma única unidade territorial. O serviço requer o levantamento topográfico planialtimétrico atualizado das áreas envolvidas, a elaboração de nova planta de situação e memorial descritivo unificado, compatível com o Sistema Geodésico Brasileiro, além da elaboração dos documentos necessários à averbação junto ao Registro de Imóveis.

O serviço contemplará a elaboração do requerimento de remembramento para o Cartório; Análise da matrícula e instrução de toda a documentação exigida; Apoio na obtenção de certidões e documentos complementares (se necessário); Acompanhamento do protocolo no Cartório de Registro de Imóveis; Suporte até a finalização do processo e emissão das novas matrículas.

- **Retificação de Área:** visa corrigir discrepâncias entre as dimensões e confrontações constantes na matrícula do imóvel e a realidade física constatada em campo, conforme o disposto no artigo 213 da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos). A retificação poderá se dar por meio do procedimento extrajudicial (administrativo), sendo obrigatória a realização de levantamento planialtimétrico georreferenciado com coordenadas UTM, planta assinada pelo responsável técnico com ART ou TRT, notificação dos confrontantes, análise do oficial de registro e atendimento às exigências do órgão competente.

O serviço contemplará a elaboração do requerimento de retificação da área para o Cartório; Análise da matrícula e instrução de toda a documentação exigida; Apoio na obtenção de

certidões e documentos complementares (se necessário); Acompanhamento do protocolo no Cartório de Registro de Imóveis; Suporte até a finalização do processo e emissão das novas matrículas.

Saliente-se que os serviços **serão prestados apenas na via extrajudicial, no âmbito das serventias extrajudiciais**, não incumbindo à contratada ajuizar ação se restarem infrutíferas as tratativas no âmbito dos cartórios, o que competirá à procuradoria jurídica do município.

Todos os serviços deverão ser realizados por profissionais legalmente habilitados e deverão incluir:

- Coleta e análise de documentos necessários (matrícula, planta anterior, certidões, IPTU, etc.);
- Tramitação cartorial e protocolização dos documentos junto aos órgãos competentes, quando for o caso;
- Registro das alterações cadastrais no sistema de gestão patrimonial, com integração aos módulos correspondentes, especialmente os módulos GeoReg, Cadastro de Imóveis e Legalização no sistema SaaS.

A contratada deverá ainda automatizar, sempre que possível, o registro completo das ações executadas em cada processo, com cronograma, documentos emitidos e comprovantes de protocolo, bem como o fornecimento de relatórios de status conforme modelo definido pela contratante no sistema SaaS.

Serviços de Avaliação Imobiliária e Emissão de Laudo Técnico

Os serviços de avaliação imobiliária têm por objetivo estimar o valor de mercado de bens imóveis públicos, urbanos ou rurais, com base em critérios técnicos, legais e normativos, visando subsidiar decisões administrativas relativas à aquisição, alienação, locação, regularização fundiária, uso social ou estratégico, dar perspectiva de balanço patrimonial e possibilitar a gestão patrimonial dos bens públicos. Os laudos deverão ser elaborados em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial:

- ABNT NBR 14653-1: Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- ABNT NBR 14653-2: Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- ABNT NBR 14653-3: Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais.

Escopo do serviço:

A avaliação compreenderá a realização de visita técnica in loco, análise documental do imóvel, levantamento de dados de mercado, tratamento técnico das informações e elaboração de laudo técnico circunstanciado. Os principais elementos do serviço incluem:

- Identificação precisa do imóvel e de sua matrícula no Registro de Imóveis;
- Verificação da ocupação, benfeitorias, estado de conservação, vocação, uso atual e potencial do imóvel;
- Caracterização da localização, zoneamento, infraestrutura urbana e aspectos socioeconômicos do entorno;
- Pesquisa e tratamento de dados de mercado, com fundamentação dos valores adotados;
- Aplicação da metodologia prevista na NBR 14653, preferencialmente o método comparativo direto de dados de mercado, ou outro método tecnicamente justificável em situações excepcionais;
- Elaboração de relatório fotográfico atualizado do imóvel;
- Apresentação da planta de situação e localização;
- Apresentação de estimativa do valor de mercado para fins de venda e locação com indicação da data de referência da avaliação;
- Indicação do responsável técnico, com emissão de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou TRT (Termo de Responsabilidade Técnica), conforme o caso.

Entregas:

O laudo deverá ser entregue em formato impresso, assinado, e em meio digital editável (planilhas, arquivos vetoriais e texto), devendo conter todos os elementos exigidos pela norma técnica, especialmente:

- Capa e sumário;
- Identificação do contratante e da contratada;
- Objeto da avaliação e finalidade do laudo;
- Caracterização do imóvel;
- Fundamentação legal e normativa;
- Metodologia adotada;
- Dados de mercado e análises técnicas;
- Conclusão com valor estimado;
- Anexos obrigatórios (plantas, fotos, gráficos, documentos analisados).

Integração com o Sistema de Gestão Patrimonial:

Os dados produzidos no processo de avaliação deverão ser automatizados e integrados obrigatoriamente ao sistema de gestão patrimonial na modalidade SaaS, incluindo, mas não se limitando a:

- Registro do valor avaliado e sua data de referência;
- Vinculação do laudo e arquivos complementares ao imóvel cadastrado;
- Atualização dos módulos de “Avaliação Imobiliária”, “Cadastro de Imóveis”, “GeoMap” e “GeoReg”;
- Upload de arquivos em formatos PDF, DWG/DXF, XLSX/ODS e DOCX/ODT, conforme o tipo de conteúdo;
- Registro de responsáveis técnicos e da ART/TRT vinculada à avaliação.

Todos os laudos terão validade de até 12 (doze) meses, contados a partir da data da vistoria ou, quando houver, da data de referência informada no próprio documento.

Serviços de Regularização Cadastral e Ambiental de Imóveis Rurais

A adequada gestão e regularização dos imóveis rurais demanda, obrigatoriamente, a realização de procedimentos cadastrais e ambientais junto aos órgãos federais competentes. Dentre os serviços considerados essenciais para garantir a legitimidade, a rastreabilidade e a conformidade legal desses imóveis, destacam-se a Criação do CAFIR (Cadastro de Imóveis Rurais) vinculado ao Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), a emissão do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e a inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR).

1. Criação do CAFIR (CIB)

O Cadastro de Imóveis Rurais, anteriormente conhecido como CAFIR (Cadastro de Imóveis rurais), passou a ser progressivamente substituído, a partir de 2023, pelo CAFIR, vinculado ao novo Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB). Essa atualização normativa busca integrar os dados fiscais e fundiários dos imóveis rurais em uma base unificada, promovendo a interoperabilidade entre Receita Federal, INCRA, Secretarias de Fazenda Estaduais e o próprio Registro de Imóveis.

A criação do CAFIR exige o fornecimento de dados georreferenciados do imóvel, alinhados aos padrões do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter), bem como a vinculação ao cadastro do titular (pessoa física ou jurídica). Esse serviço é indispensável para fins de:

- Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR);
- Transferência de domínio;
- Regularização de ocupações e assentamentos;
- Concessão de créditos rurais e financiamentos públicos.

Nos casos em que o imóvel deixa de atender à caracterização como área rural — por mudança de uso ou reclassificação da zona urbana — deverá ser requerida a descaracterização cadastral, com exclusão do imóvel do sistema do CAFIR, o que também será realizado pela contratada, quando necessário.

2. Emissão do CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural)

O CCIR é o documento oficial emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) que comprova a existência do cadastro do imóvel rural no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR). Esse certificado é condição legal para registro de atos no cartório de imóveis, como compra, venda, doação, partilha, desmembramento, remembramento e arrendamento.

A contratada será responsável por todo o procedimento técnico necessário à emissão do CCIR, incluindo:

- Verificação e consolidação das informações do imóvel;
- Acompanhamento da tramitação junto ao sistema do INCRA;
- Emissão e entrega do certificado, válido por exercício fiscal.

3. Criação do CAR (Cadastro Ambiental Rural)

O CAR é um registro público eletrônico obrigatório, instituído pela Lei nº 12.651/2012, com finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais. Sua inscrição é pré-requisito para:

- Regularização de áreas de Reserva Legal e APP (Área de Preservação Permanente);
- Acesso ao Programa de Regularização Ambiental (PRA);
- Participação em políticas de crédito e financiamento rural.

O serviço prestado incluirá:

- Mapeamento da cobertura vegetal e uso do solo por meio de SIG (Sistema de Informação Geográfica);
- Identificação e demarcação de áreas protegidas;
- Submissão das informações ao SICAR, sistema eletrônico do CAR;
- Geração do recibo de inscrição e acompanhamento da análise junto ao órgão estadual competente.

Integração com o Software de Gestão Imobiliária

Todos os documentos e dados obtidos na execução desses serviços (CAFIR, CCIR e CAR) deverão ser digitalizados, estruturados e integrados ao sistema de gestão de imóveis contratado na modalidade SaaS. A solução tecnológica deverá permitir:

- Consulta e visualização de documentos por imóvel cadastrado;

- Acompanhamento da situação cadastral e ambiental em tempo real;
- Geração de alertas quanto à validade dos certificados ou pendências nos registros.

Essa integração garante a centralização da documentação fundiária e ambiental em uma única base, possibilitando a gestão ativa dos riscos patrimoniais, o planejamento territorial e a qualificação da base de dados para decisões estratégicas sobre o uso e regularização do solo.

[NOME DO REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA]

[FUNÇÃO]