MEMORIAL DESCRITIVO

Título do Projeto: Regularização Fundiária do núcleo Vila Joana D'arc

Local: Rua João Canzi, altura do n° 537 – Vila Joana D'arc– Ferraz de Vasconcelos / SP

1. OBJETIVO

O objetivo deste Memorial Descritivo é estabelecer condições gerais, especificações técnicas e exigências, por parte da **Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos**, para a execução dos serviços de Regularização Fundiária do núcleo Vila Joana D'arc.

2. CONDIÇÕES GERAIS

- **CONTRATANTE**: Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos.
- **CONTRATADA**: Empresa especializada em prestação de serviços técnicos com finalidade de implementar a Regularização Fundiária Urbana – REURB, ganhadora do processo licitatório para a execução dos serviços acima descritos.
- A Execução total do serviço deverá ser em função do Memorial Descritivo, da Planilha Orçamentária e demais documentos constantes do processo licitatório, obrigando-se a **CONTRATADA** a manter uma equipe técnica com profissionais capacitados e especializados no ramo da Regularização Fundiária.
- Execução do serviço de acordo com a boa técnica e seguindo-se normas da **ABNT** e das Legislações pertinentes aos serviços de Regularização Fundiária.
- O perímetro dos núcleos a serem regularizados serão as indicadas em Croqui anexo, salvo alterações que venham a ser necessárias para satisfazerem as exigências do **CONTRATANTE** sempre combinado com eventuais disponibilidades orçamentárias e com as legislações Municipais. Estaduais e Federais vigentes.
- Em **caso de dúvidas**, qualquer modificação do perímetro somente poderá ser promovida após prévia autorização da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Habitacional, Relações Comunitárias e Favelas da Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos**.
- O **prazo de execução do serviço** é de **12 meses** a partir da data de emissão da respectiva ordem de início.

FLS. Nº 281
PROCESSO Nº 3868/26

3. ESPECIFICAÇÕES E EXIGÊNCIAS DOS PRODUTOS A SEREM EXECUTADOS

3.1 - Visita Preliminar

Este produto tem por objetivo identificar a situação geral do núcleo urbano em estudo, suas desconformidades e irregularidades da perspectiva dos atores locais. Interessa, nessa visita preliminar, buscar as apreensões locais sobre os aspectos físicos, urbanísticos, ambientais, jurídicos e socioeconômicos, para subsidiar a elaboração dos estudos das irregularidades e desconformidades, com a observância das exigências legais aplicáveis e em face de outros fatores incidentes que possam influenciar o processo de regularização.

Atividade:

A visita deverá ser prévia e formalmente agendada com o Município. O intuito da visita será apresentar os objetivos e passos do processo de regularização, orientar sobre o escopo dos serviços a serem realizados, as atribuições e providências necessárias à adequada formalização e instauração da REURB. Deve-se também tentar identificar lideranças, públicas e privadas, com potencial para colaborar no êxito da regularização.

Entrega:

Este produto deve ser entregue em formato de relatório contendo registros das visitas à Prefeitura Municipal (fotos, atas de reunião e lista de presença) e também o croqui de delimitação do núcleo urbano e sua localização em imagem de satélite.

3.2 - Estudo das Desconformidades Jurídicas, Urbanísticas e Ambientais, incluindo Estudo Fundiário

Este produto tem como objetivo identificar a situação física, ambiental, jurídica e social do núcleo/conjunto habitacional, elaborar diagnóstico e estudo das desconformidades. O estudo será feito a partir da análise comparativa de todos os elementos técnicos a serem elaborados neste produto, da análise de produtos pré-existentes em Processo Administrativo Municipal e dos elementos de campo coletados a partir de vistorias técnicas, levantamentos de documentos junto às concessionárias de serviços públicos, cartórios de registro de Imóveis, Prefeitura, CETESB e outros órgãos pertinentes, permitindo, assim, a identificação de todas as irregularidades técnicas, jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais presentes, tendo em vista as exigências da legislação aplicável e outros fatores incidentes que possam influenciar o processo de regularização.

Atividade:

FLS. Nº 282
PROCESSO Nº 3868/26

1) Visita à Prefeitura:

A visita tem o objetivo de, junto ao corpo técnico municipal responsável pela tramitação do processo de regularização, proceder ao levantamento de maiores informações do núcleo/conjunto habitacional, inclusive no que concerne à complementação documental necessária a efetivação da Reurb, apuração do estágio do processo de Reurb, se houver, bem como levantamento de novos elementos e informações complementares. Deve ser apresentada ata dos assuntos tratados e encaminhados, com lista de presença. (Esta visita não poderá ser confundida com a visita efetuada em função da elaboração do item 8.1);

2) Visita in-loco:

Vistoria com registro fotográfico contendo indicação de data, documentação das condições físico-sociais da área (inclusive de suas vias de acesso e internas) e das unidades habitacionais, com análise do padrão construtivo predominante e aplicação de questionários socioeconômico fundiário (de acordo com o modelo a ser disponibilizado pela Prefeitura), para, no mínimo, 03 (três) famílias ocupantes, em pontos distintos do núcleo/conjunto habitacional, e, ainda, de quaisquer incidências ambientais, problemas geológicos/geotécnicos e questões insalubres, como contaminação de solo mediante indicações oriundas da primeira visita ou de documentos que indiquem possível contaminação. Esta visita in loco deverá viabilizar a produção de um Relatório de Vistoria, que deverá conter, no mínimo:

- croqui da delimitação do núcleo/conjunto habitacional e sua localização em relação ao município;
- relatório fotográfico da visita ao núcleo/conjunto habitacional;
- confirmação da modalidade da Reurb como de interesse social, com análise da preponderância do núcleo/conjunto habitacional e de acordo com os normativos vigentes;
- avaliação de interferências de faixas non-aedificandi, de domínio e de linhas de alta tensão incidentes no núcleo/conjunto habitacional;
- caso se verifique, com a vistoria in loco, que o núcleo/conjunto habitacional possui preponderância de características de Interesse Específico, questionar o município e colher certidão, assinada pela autoridade máxima municipal, esclarecendo a modalidade da Reurb;

3) Levantamento de dados urbanísticos:

Complementar e aprofundar o levantamento dos dados urbanísticos, caracterizando o núcleo habitacional urbano informal / conjunto habitacional em relação à infraestrutura urbana existente, compreendendo:

- avaliação do sistema de abastecimento de água e do sistema de tratamento de esgotos implantado, contendo as informações sobre a forma de esgotamento, tratamento e/ou afastamento para ETE – Estação de Tratamento de Esgoto, bem como a data de implantação dos sistemas indicando eventuais outorgas;

- no caso de inexistência de sistema de abastecimento de água ou sistema de coleta e tratamento de esgoto, informação sobre a existência de Ajustamento de Conduta assinado pelo município e/ou sua concessionária de serviços de água e esgoto. Nesses casos, o relatório final da etapa técnica deverá apresentar uma proposta para o equacionamento do tratamento do esgotamento sanitário e/ou previsão da Concessionária para a elaboração do projeto e/ou implantação da ETE;

- avaliação da ocorrência de canalização/transposição de recursos hídricos e a existência dos licenciamentos pertinentes;

- identificação de pendências e providências para a regularização, tais como: inexistência ou incompatibilidade das CNDs fornecidas;

- apresentação e comparação da situação in loco com a Certidão de Numeração das Unidades e de Denominação do Viário da Prefeitura;

- avaliação da numeração dos empreendimentos (casas, blocos e apartamentos), conforme o levantamento planialtimétrico cadastral realizado, em relação à I Certidão de Numeração das Unidades da Prefeitura, quando houver, apontando em tabela as divergências, se encontradas, para avaliação da numeração a ser adotada na elaboração do projeto de regularização;

4) Estudos Jurídicos:

Complementar e aprofundar os estudos jurídicos, caracterizando o núcleo urbano informal/conjunto habitacional em relação à infraestrutura urbana existente, sua configuração jurídica e tributária, compreendendo:

- pesquisa de contribuinte municipal, dos imóveis confrontantes e dos que formam o núcleo urbano/conjunto habitacional;

- pesquisa junto ao INCRA caso o núcleo urbano/conjunto habitacional tenha lançamento de ITR, ou tenha matrícula ou transcrição indicando área rural;

- identificação, quando o caso, das etapas de aprovação que já tenham sido realizadas pelo Município (emissão de Autos de Regularização e existência de projetos anteriores);

- levantamento de informações acerca dos compromissos assumidos perante o Ministério Público, decorrentes de Termos de Ajustamento de Conduta ou outros e as pendências judiciais em cursos, quando houver;

- levantamento das ações judiciais incidentes e seu estágio de andamento (Ações Civis Públicas, Ações de Desapropriação, Ações de Usucapião, etc.);

- avaliação da situação fática do núcleo urbano informal em relação às legislações municipal, estadual e federal e ao Plano Diretor Estratégico, apontando eventuais desconformidades do núcleo urbano informal/conjunto habitacional em relação às legislações pertinentes.

- informação sobre a necessidade de aquisição do terreno do empreendimento. Nos casos de desapropriações de terrenos não concluídas pela Prefeitura informar o estágio das ações, propondo, se for o caso, auxiliar a Prefeitura no registro da imissão na posse na matrícula;

5) Situação ambiental:

Caracterizar e avaliar a situação ambiental do núcleo urbano informal/conjunto habitacional, apontando a incidência de áreas de preservação permanente, áreas de proteção ambiental, como parques ou unidades de conservação, áreas de proteção e recuperação aos mananciais, áreas contaminadas e todas as restrições ambientais eventualmente incidentes.

6) Organização social

Levantar informações relativas às organizações sociais, mapeamento das lideranças identificadas e possíveis parceiros locais. Caracterizar o território por meio de dados já

coletados, levantamento do histórico da área e elaboração de relatório social com todas as informações, incluindo caracterização socioeconômica.

7) Levantamento junto ao Oficial de Registro de Imóveis:

Levantamento junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente (atual) e ser for necessário levantamento nas serventias anteriores para busca fundiária completa, localizando matrículas e transcrições que incidam na área ou, na sua inexistência, anexando Certidão Negativa de matrículas/transcrições, expedida pelo referido ORI, para a área objeto da Reurb. Este levantamento deverá incluir:

- pesquisa cartorária para a obtenção de certidão atualizada dos títulos que compõem o núcleo urbano informal/conjunto habitacional e de seus respectivos confrontantes. A ausência de título deve ser certificada por certidão negativa, emitida pela respectiva Serventia Imobiliária;

- pesquisa cartorária para a obtenção de plantas depositadas de loteamentos eventualmente já inscritos, registrados, regularizados ou plantas particulares que tenham gerado abertura de títulos;

- Indicação de proprietários tabulares, confrontantes e terceiros interessados levantados a partir das certidões emitidas pelos oficiais de registro de imóveis (atual e anteriores).

Entrega:

O produto deverá ser entregue em formato de relatório, devidamente assinado pelos Coordenadores em papel sulfite A4, em 02 (duas) vias e em mídia digital editável, e incluir:

- **Entrega Parcial** - relatório circunstanciado de todos os dados, informações, elementos técnicos, jurídicos, ambientais, socioeconômicos, originados das atividades e pesquisas realizadas;

- **Entrega Final** - todos os documentos, atas de reunião, certidões, matrículas, transcrições, plantas, cópias de processos, etc., levantados por ocasião da elaboração deste produto deverão ser entregues como anexo do relatório. Apresentar, além das análises circunstanciadas, as conclusões e as recomendações das estratégias preliminares para a regularização do núcleo/conjunto habitacional, bem como conter propostas de alternativas viáveis para a superação de todos os eventuais entraves verificados.

3.3 - Levantamento Planialtimétrico Cadastral (LEPAC)

Realização do levantamento topográfico planialtimétrico cadastral georreferenciado que possibilite representar por meio de plantas a realidade física do núcleo a ser regularizado. A execução do levantamento topográfico deverá obedecer ao previsto nas Normas ABNT NBR 13.133/2021 e ABNT NBR 15.777/2009; nos Decretos nº. 9.310/2018 e nº 89.817/1984; nas normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro e demais orientações conhecidas pela boa prática.

Atividade:

- Emitir ART/ RRT de Topografia;

- Elaborar plantas topográficas com polígonos fechados de quadras, lotes e edificações, com camadas (layers) distintas para cada tipo de elemento/ feição, incluindo quadro de vértices com respectivas coordenadas georreferenciadas das áreas das quadras, dos lotes, das vias, das praças e demais que se fizerem necessárias;

- Delimitar o perímetro do núcleo com marcação de vértices por coordenadas georreferenciadas e amarração aos parcelamentos confrontantes, devendo ser descrito no respectivo memorial;

- As medidas serão em metro, (duas casas decimais), áreas em m2 (duas casas decimais), dimensões angulares em graus, minutos e segundos (azimute), coordenadas UTM nos vértices em metros (três casas decimais), norte verdadeiro com declinação magnética e data;

- A topografia deverá apresentar os confrontantes do núcleo, o sistema viário com marcação de vias/calçadas/caminhos e respectivas denominações (vias internas e limítrofes ao núcleo), curvas de nível adequadas ao relevo do terreno (curvas de nível de metro em metro cotando as curvas mestras com equidistância de cinco em cinco metros), identificação de acidentes geográficos e cotas sujeitas a inundação, demarcação de quadras, lotes, muros/cercas (inclusive internos quando indiquem servidão ou subdivisão de lote), edificações, áreas públicas, terrenos vazios, áreas de bosque (vegetação) e demais elementos necessários ao desenvolvimento do serviço;

FLS. N.º 282
PROCESSO N.º

- Levantar elementos da infraestrutura urbana, tais como: vias, meio-fio, calçadas, postes, poços de visita, bocas-de-lobo, grades pluviais, adutoras, arrimos, gabiões, taludes, pontes, passarelas e outros afins;

- Os vértices definidores dos limites serão georreferenciados ao SGB - Sistema Geodésico Brasileiro. O vértice definidor do limite terá natureza tridimensional e será definido por suas coordenadas de latitude, longitude e altitude geodésicas. O erro posicional esférico do vértice definidor de limite deverá ser igual ou menor a oito centímetros de raio;

- A poligonal principal deve partir de dois marcos com coordenadas planas UTM conhecidas e referidas ao SGB. O mesmo deve ocorrer com o fechamento da poligonal. Caso não haja marcos nestas condições próximos à área, é de responsabilidade da Contratada o transporte por poligonal até o local dos serviços ou a implantação de marcos por processo de rastreamento de satélites (GPS);

- No levantamento topográfico georreferenciado poderá ser utilizada Estação Total e/ou outras metodologias e equipamentos de medição, tais como: RTK, GNSS, Fotogrametria e outros, devendo ser previamente acordada com o Contratante;

- Qualquer alteração nas especificações técnicas e formas de execução dos serviços descritos nos itens acima deverão ser submetidas à análise prévia do Contratante.

Entrega:

- ART/RRT de Topografia;

- Planta geral de Topografia, preferencialmente na escala 1:1000, considerando o tamanho do núcleo;

- A planta geral de Topografia poderá ser dividida em plantas menores (articulação das pranchas), preferencialmente na escala 1:500, de acordo com a conveniência do Contratante e considerando o tamanho do núcleo;

- Planta com marcação georreferenciada da poligonal do núcleo acompanhada do respectivo memorial descritivo;

- Relatório do Levantamento Planialtimétrico Cadastral.

3.4 - Planta de Perímetro e Sobreposição

As plantas deste produto serão elaboradas com base no LEPAC executado e perímetro preliminar do núcleo definido por ocasião dos estudos iniciais.

Será elaborada com base no estudo da sobreposição da situação fática com o estudo fundiário realizado e sua complementação, se necessário, e deverá conter a representação gráfica de todas as matrículas e transcrições incidentes na área do núcleo, seus confrontantes, com indicação do número e serventia de registro imobiliário correspondente. Quando houver lotes no interior do núcleo com matrículas registradas, os mesmos deverão ser representados com hachura na cor cinza. Deverá conter o perímetro final do núcleo com as medidas perimetrais, área total, coordenadas georrefenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes com indicação do número e serventia de registro imobiliário correspondente.

Entrega:

As plantas do produto deverão ser entregues em 02 (duas) vias plotadas em papel sulfite (A1) e em mídia digital editável acompanhadas dos respectivos memoriais que deverão ser entregues em 02 (duas) vias impressas e em mídia digital editável, incluindo cópia atualizada de todas as matrículas e transcrições utilizadas. Todo o material deverá ser entregue assinado pelo responsável técnico acompanhado da ART/RRT do serviço, devidamente recolhida.

3.5 - Notificações

Esta etapa técnica contempla a devida orientação ao ente público municipal para a produção das notificações necessárias, de acordo com os dispositivos legais vigentes, e a solução a possíveis impugnações administrativas ao procedimento de Reurb.

Atividade:

- Elaboração de documento que ateste o procedimento de busca cartorial para a identificação de títulos incidentes no núcleo e seus confrontantes, proprietários e terceiros eventualmente interessados, se houver;

- Croqui de planta de sobreposição de matrículas incidentes e confrontantes, com indicação do CRI, para a devida identificação dos notificados;

- Minuta da carta de notificação (individual, para cada matrícula conhecida), da modalidade via postal, e do edital de notificação, para cumprimento da modalidade editalícia, pelo agente promotor da Reurb;

- Atendimento às eventuais impugnações, com o assessoramento técnico suficiente para a solução extrajudicial do conflito;

- Relatório de Notificação, contendo o fiel relato das etapas acima, data de realização das notificações e assinatura do técnico municipal responsável ao acompanhamento deste produto. Para os casos de confrontantes não identificados, anexar justificativa com Certidão Negativa de busca cartorial.

Entrega:

O produto deverá ser entregue em formato de relatório, devidamente assinado pelos Coordenadores em papel sulfite A4, em 02 (duas) vias e em mídia digital editável, contendo o fiel relato das etapas acima descritas, data de realização das notificações e assinatura do técnico municipal responsável pelo acompanhamento deste produto. Para os casos de confrontantes não identificados, anexar justificativa com Certidão Negativa de busca cartorial e comprovante do edital de notificação publicado.

3.6 – Arrolamento e Selagem

Este produto refere-se à elaboração da planta de selagem e a devida selagem dos imóveis existentes no núcleo.

Atividade:

- Setorizar a área, com base no LEPAC no perímetro pré-definido do núcleo habitacional urbano, considerando a conformação do sistema viário interno às áreas;

- Realizar a selagem de todos os imóveis existentes no núcleo, com base no LEPAC, considerando seus acessos e disposição em lotes;

- Executar a digitalização e geocodificação do mapa de selagem sobre o LEPAC, identificando os perímetros dos lotes, suas testadas, vias e vielas de acesso, áreas livres e confrontantes e produção de shapefile;

- Realizar o arrolamento das famílias residentes nos imóveis identificados na selagem, bem como de responsáveis por comércios e outros usos, com elaboração de documento especificando as situações de ocupação identificadas;

Entrega:

O produto deverá ser entregue em formato de relatório, devidamente assinado pelos Coordenadores em papel sulfite A4, em 02 (duas) vias e em mídia digital editável, incluindo como anexos:

- arquivo eletrônico com dados organizados, incluindo a elaboração dos arquivos em formato shapefile;
- Instrumental do Arrolamento bem como sua planilha Excel, organizada pela ordem de selagem (quadra/lote/domicílio) conforme modelo a ser definido em conjunto com a Prefeitura;
- 02 (duas) cópias impressas em papel sulfite da Planta de Selagem, do instrumental e da listagem do Arrolamento;
- relatório identificando início e término da atividade, eventuais entraves identificados no trabalho de campo, bem como indicação de imóveis comerciais, serviços entre outros usos.

3.7 – Estudo Técnico Ambiental

Este produto refere-se à elaboração do Estudo Técnico Ambiental a ser realizado em núcleos urbanos que possuírem incidência de restrição ambiental, com objetivo de análise, diagnóstico e proposição de melhorias das condições de sustentabilidade urbano- ambiental do núcleo e de habitabilidade dos moradores locais em relação à situação de irregularidade anterior, em conformidade ao artigo 11 da Lei Federal 13.465/17 e pautada nas disposições do artigo 64 do Código Florestal vigente – Lei Federal 12.651/12, bem como nas demais legislações e diplomas legais pertinentes.

Deve ser realizada por equipe multidisciplinar competente, contemplando coleta de dados primários referentes à caracterização ambiental atual da área – por meio de vistoria local no núcleo e arredores com descrição das observações locais, registros fotográficos, além de coleta de dados secundários sobre base de informações de entidades e órgãos envolvidos no processo de regularização fundiária do núcleo (Prefeitura, concessionárias locais,

entre outros) e mapeamento de órgãos oficiais (IBGE, IPA, IGC, IPT, CPRM, CETESB, Fundação Florestal, ICMBio, entre outros).

Atividade:

O estudo deverá realizar, no mínimo:

- caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- especificação dos sistemas de saneamento básico;
- proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta;
- garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso.

Entrega:

O produto deverá ser entregue em formato de relatório, devidamente assinado pelos Coordenadores em papel sulfite A4, em 02 (duas) vias e em mídia digital editável. Todo o material deverá ser entregue assinado pelo profissional do responsável técnico pelo Estudo Técnico Ambiental e acompanhado da ART do serviço devidamente recolhida, quando for o caso.

3.8 - Planta do Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária

Este produto compreende a elaboração do projeto urbanístico de regularização fundiária, nos termos do artigo 36 da Lei Federal nº 13.465/17.

Atividade:

O projeto urbanístico de regularização fundiária é a peça representativa da situação que se pretende regularizar e tem base nas peças gráficas e estudos que ocorreram durante

o processamento da Reurb, com lotes, sistema viário, áreas verdes, incidência de áreas de proteção ambiental e outras interferências urbanísticas. A peça deve conter todas as informações necessárias ao processo de regularização e abertura de matrículas individualizadas dos lotes no núcleo/conjunto habitacional.

A peça gráfica deverá estar, obrigatoriamente, georreferenciada pelo sistema UTM SIRGAS2000 e executada com base no Levantamento Planialtimetrico Cadastral efetuado no P.4, ou disponibilizado pela CDHU ou pelo Programa Cidade Legal. A peça será baseada no LEPAC executado previamente e deverá estar na escala 1:500 para conter todas as informações necessárias para a descrição dos lotes. Deverá constar o seguinte:

- Indicação de coordenadas do ponto inicial, no mesmo ponto indicado como acesso do núcleo/conjunto habitacional;
- Apresentar ponto de coordenada do vértice inicial da descrição, em nota, abaixo da indicação do sistema de coordenadas do projeto;
- Apresentar indicação do sentido da descrição por meio de setas;
- Apresentar confrontantes com as seguintes informações (proprietários, números de matrículas e ORI);
- Nomeação das quadras;
- Tabela de descrição perimetral com as seguintes informações (segmentos, Distâncias/desenvolvimento, Azimute/raio, Confrontante, Pontos e Coordenadas E e N);
- Em cada lote deverá constar Medidas dos alinhamentos/segmentos, Área em m² representada com 2 casas decimais e Numeração do lote.

Cada segmento deverá ter suas cotas individuais, portanto, em caso de deflexões no alinhamento, se manterá a cota até o ponto que ela muda de direção. Em caso de lotes com mais de um confrontante no mesmo segmento, deve ser apresentada cota para cada confrontante.

As cotas presentes no desenho deverão seguir a forma de apresentação indicada no item 4.4 da NBR10126 (Cotagem em Desenho Técnico), utilizando o método 1, que melhor se adequa aos projetos trabalhados. A representação de sistema viário deverá apresentar

uma hachura sólida de cor cinza, para destacá-lo do restante dos lotes do parcelamento, além de apresentar linhas de divisa, quando confrontar com outra rua deste sistema viário. Sobre a denominação do sistema viário, deverá ser grafado inteiramente em caixa alta, assim também a indicação da área da via em m² e 2 casas decimais. As demais áreas públicas deverão ser representadas como os lotes.

Quando houver lotes dentro dos núcleos/conjuntos habitacionais com matrículas registradas, eles deverão ser representados com hachura da cor cinza, nos casos de áreas da situação fática serem diferentes do registrado em cartório indicar através de tabela o que encontra registrado e a situação real.

No quadro de áreas da Planta de Parcelamento do Solo deverá conter as seguintes informações:

- Número de Lote/Nome de Rua/Área Institucional;
- Área;
- Coordenada do Ponto Inicial;
- Cadastro imobiliário (caso houver);
- Matrícula e CRI (caso houver);
- Outras informações relevantes (caso houver).

As áreas de proteção deverão seguir a lei vigente, reservando a distância indicada e representada por hachura. Nos lotes que incidem APP, é necessário indicar a área incidente, além de indicar os alinhamentos com cotas em cada segmento de linha, de forma individual, seja em caso de deflexões, ou confrontações.

Nas situações onde incidem matrículas que extrapolem os limites do lote, ou áreas non-aedificandi e áreas de domínio, é necessário indicar área incidente e cotas, conforme parágrafo anterior.

A representação gráfica dos lotes deverá estar compatibilizada com a planta de arrolamento/selagem e cadastro, observando ainda, situações específicas identificadas durante o trabalho de campo.

A apresentação das plantas deverá obedecer às normas e padrões específicos da Prefeitura. Nas plantas deverá constar o nome, o número de inscrição municipal e o número de registro no respectivo Conselho de Classe (CREA/CAU) do responsável técnico.

Entrega:

As plantas desse produto deverão ser entregues em 02 (duas) vias plotadas em papel sulfite (A1) e em mídia digital editável. Todo o material deverá ser entregue assinado pelo responsável técnico acompanhado da ART/RRT do serviço, devidamente recolhida.

3.9 – Memorial Descritivo

Deverá constar apresentação do núcleo de interesse, com o nome do núcleo, informações sobre o município, número da matrícula e qual cartório ela esteja. Assim como a descriminação das áreas geradas no projeto urbanístico. A descrição do projeto de parcelamento do solo deverá seguir o apresentado nas plantas de Perímetro e Parcelamento do Solo, em conjunto com as informações dos quadros de áreas, e possuir a seguinte organização:

- Descrição do Perímetro do Parcelamento do Solo;
- Descrição das Áreas de Parcelamento do Solo, quais sejam: Lotes (subdivididos em quadras e lotes), Sistema Viário, Áreas Públicas (quando houver) e demais áreas identificadas em projeto.

Todo lote começará sua descrição a partir do ponto inicial indicado pela coordenada e seguirá a descrição tendo como orientação o sentido da descrição. Este deverá ser sempre em sentido horário.

A descrição do perímetro do parcelamento do solo e dos lotes contará com as coordenadas nos pontos iniciais, azimutes, ou raios, e distâncias percorridas, além da indicação de confrontante de cada alinhamento, resultando na área do lote a ser regularizado, nos conjuntos habitacionais deverá ser indicada a tipologia e a área construída em cada lote. Quando houver incidência de APP, matrículas, ou áreas non- aedificandi e faixas de domínio a descrição seguirá conforme apresentado no parágrafo anterior. Nos memoriais deverá constar o nome, o número de inscrição municipal e o número de registro no respectivo Conselho de Classe (CREA/CAU) do responsável técnico.

Entrega:

Os memoriais descritivos desse produto devem ser entregues em 02 (duas) vias plotadas em papel sulfite (A4) e em mídia digital editável. Todo o material deverá ser entregue assinado pelo responsável técnico acompanhado da ART/RRT do serviço, devidamente recolhida.

3.10 – Reunião dos Beneficiários do núcleo para esclarecimentos sobre o processo de regularização fundiária e Cadastramento

Este produto abrange a realização de reunião de entrada junto à comunidade para esclarecimentos quanto ao processo de regularização do núcleo urbano/conjunto habitacional e apresentação da equipe técnica, além de orientação quanto aos procedimentos de selagem dos lotes e domicílios e do cadastramento social.

Atividade:

- Elaborar e confeccionar convites, conforme modelo a ser fornecido pela Prefeitura, para participação dos moradores em reunião de entrada;
- Elaborar apresentação em arquivo PPT, contendo informações gerais do núcleo/conjunto habitacional, breve histórico e as ações previstas para a regularização fundiária;
- Apresentar lista de presença e relatório fotográfico da reunião efetuada com os moradores.

Entrega:

O produto deverá ser entregue em formato de relatório assinado pelos coordenadores, papel sulfite A4, em 02 (duas) vias e em mídia digital editável, acompanhado do modelo do convite, da apresentação, da lista de presença original e do relatório fotográfico.

3.11 – Cadastro Social e Coleta de documentação

Este produto refere-se às atividades necessárias a elaboração do cadastro dos moradores/beneficiários, devendo ser realizado por equipe devidamente capacitada à entrevista,

coleta de documentação correta e devida análise prévia dos mesmos, com intuito de potencializar a visita e evitar a necessidade de posterior informação complementar.

Atividade:

- A entrevista deverá ser realizada na própria residência que será regularizada, fotografando-se a fachada do domicílio para vincular à unidade habitacional (UH) com o cadastramento;

- Aplicar questionário de cadastramento em todos os imóveis identificados na selagem, com a realização de no mínimo 3 (três) visitas em dias e horários alternados, sendo obrigatório ao menos 1 (uma) visita ocorrer em final de semana;

- Preencher e coletar assinatura dos titulares em requerimentos e declarações;

- Coletar e checar documentação pessoal dos moradores titulares;

- Coletar cópia de contratos de compra e venda, doação, escrituras, recibos de pagamento, entre outros, que comprovem a posse;

- Coletar cópia de comprovantes do tempo de moradia;

- Elaborar crítica dos dados coletados, verificando o correto preenchimento e corrigindo inconsistências;

- Compatibilizar mapa de selagem geocodificado com os cadastros efetuados;

- Analisar os dados (trabalho, renda, escolaridade, etc.) obtidos pelo cadastro, a fim de traçar o perfil socioeconômico (vulnerabilidade social) das famílias impactadas;

- Indicar os domicílios, com situação de aluguel, cedidos, comércios, entre outros.

Observações:

Este cadastramento deve ser combinado previamente – ao menos, uma semana de antecedência – com a equipe municipal, que deverá acompanhá-lo e assinar o relatório em conjunto com a equipe em campo responsável. Os documentos solicitados (cópia e original para conferência) de todos os ocupantes indicados como beneficiários são:

- RG e CPF ou CNH (caso seja casado e em união estável, colher os documentos de ambos);

- Certidão de casamento (no Regime de Separação Obrigatória de bens, solicitar o pacto nupcial) ou Declaração de União Estável (registrada em Cartório);
- Certidão de óbito, caso seja viúvo(a);
- Se divorciado, recolher Certidão de casamento com averbação do divórcio e formal de partilha;
- Comprovante de residência;
- Comprovante de aquisição do lote, se for o caso (contrato de compra e venda, declarações, recibos, termo de quitação, termo de doação ou outros);
- IPTU atual, caso haja recolhimento pela municipalidade;
- Em casos de espólio, recolher os documentos pessoais do falecido (RG e CPF). Deverá ser apresentado o documento original todos os ocupantes indicados como beneficiários, para conferência da cópia coletada em campo;
- Outros que se façam eventualmente necessários à adequação do procedimento encampado e à situação fática.

Este produto não será aceito com mais de 20% de moradores ausentes, recusas e/ou mais de 20% de cadastros incompletos sem justificativa ou com justificativa considerada insuficiente pela Prefeitura.

Entrega:

O produto consolida-se no Relatório de Cadastro e deve incluir lista das pendências detalhadas de cadastro, tais como cadastros incompletos, domicílios vazios ou em construção, moradores ausentes e recusas (detalhando o motivo da recusa). Devem ser entregues juntamente com este relatório:

- Os questionários preenchidos com as respectivas cópias de documentos e declarações assinadas;
- O arquivo eletrônico dos dados coletados, incluindo ficha de cadastro preenchida, cópias digitais dos documentos pessoais e as respectivas declarações;

- Relatório de campo: documento informando como foi feita a mobilização (datas e turnos, forma, indicação da equipe local que acompanhou com assinatura do responsável, cópia de panfletagem eventualmente realizada e fotografias in loco) e o cadastramento com fotografias, cópia do modelo da ficha de entrevista utilizada, datas e turnos, indicação da equipe local que acompanhou, com assinatura do responsável, resumo do percentual de lotes cadastrados/recusa/lotes vagos, indicação do instrumento de titulação indicado, com base na preponderância do núcleo e indicação do responsável, na municipalidade, pelo recebimento de eventuais documentos e informações ainda a serem prestadas pelos ocupantes.

- Reedição da Planta de selagem: indicando, através de legenda, a situação de cada lote: cadastro realizado, ausência, recusa ou lote vago, domicílio vazio, em construção, já regularizado.

- Listagem em arquivo Excel dos dados resumidos do imóvel e dos beneficiários, por ordem de selagem incluindo campo de observações, conforme modelo a ser definido em conjunto com a Prefeitura.

3.12 - Lista Preliminar de Beneficiários

Este produto abrange a análise jurídica dos dados cadastrais dos beneficiários identificados por ocasião do cadastramento social, bem como a análise aprofundada dos documentos pessoais, do imóvel e outros, coletados no cadastramento. Após a análise documental, serão identificadas as pendências de ordem jurídica, tais como conflitos familiares, falta de documentação, entre outros necessários a plena convicção da municipalidade quanto ao direito real pretendido. Nesta etapa, os beneficiários poderão ser convocados para complementação de informações ou de documentos.

Atividade:

- Realizar análise jurídica dos dados cadastrais e dos documentos coletados no Cadastro Social,

- Atender eventuais questionamentos e ou impugnações;

- Convocar beneficiários para solução de pendências;

- Indicar o equacionamento ou não de eventuais conflitos;

- Elaborar lista com campo de observações para apontamentos da viabilidade ou não da titulação com a devida justificativa, incluindo, ainda, campo com indicação do direito real a ser aplicado a cada beneficiário titular, considerando os dados do diagnóstico fundiário, a proposta de regularização previamente definida e a análise jurídica dos dados de cadastro dos beneficiários.

Entrega:

O produto deverá consolidar em planilha, de acordo com o modelo a ser indicado pelo Programa Cidade Legal e CDHU, por ordem de selagem, a lista preliminar com os dados colhidos nas entrevistas realizadas quando do cadastramento social, contendo nome e qualificação completa dos ocupantes beneficiários. Este produto é o documento que origina a listagem final dos ocupantes, que será levada ao ORI competente para que os ocupantes de cada unidade habitacional tenham a matrícula do seu respectivo imóvel. Deve contemplar a totalidade dos lotes existentes no núcleo habitacional urbano/conjunto habitacional, com análise jurídica, lote a lote, do instrumento de titulação sugerido, indicando, ainda, eventuais números de matrículas para aquelas unidades habitacionais já regularizadas e, nos casos de cadastros incompletos, as medidas necessárias ao saneamento das pendências/irregularidades cadastrais.

3.13 - Lista Final de Beneficiários

Este produto refere-se à elaboração da listagem dos moradores beneficiados que será encaminhada ao Registro de Imóveis.

Atividade:

- Elaborar lista final de habilitados para titulação, após análise e aprovação da listagem do item 8.12, pela Prefeitura e conforme os critérios estabelecidos na Lei Federal nº 13.465/17, no Decreto Federal nº 9.310/18 e Normas de Serviço da Corregedoria.

Entrega:

O produto incluirá a planilha final de ocupantes/beneficiários, sendo esta, o documento a ser levado perante o ORI competente para o pedido de deferimento da Reurb, contendo a

qualificação obrigatória dos beneficiários considerados habilitados à Reurb, de acordo com os normativos vigentes. A lista deverá ser entregue em papel sulfite A4, em 02 (duas) vias e em mídia digital editável.

Para atendimento da Prefeitura, a lista deverá conter o campo de assinatura da Sra. Prefeita no cabeçalho ou rodapé, o nome do município, do núcleo, número do Processo Administrativo de Regularização Municipal, local, data e fundamentação jurídica -indicação dos dispositivos legais que consubstanciam o documento. A especificação do instrumento de transmissão ocorrerá ao final da análise jurídica da situação do ocupante, lote a lote, e deve ser indicada em coluna própria de "Sugestão de Titulação" ou "Instituto Jurídico para Titulação".

3.14 - Aprovação Municipal da Regularização Fundiária

Este produto engloba todas as atividades necessárias à aprovação da regularização fundiária junto à Prefeitura, incluindo a aprovação do Estudo Técnico Ambiental bem como a obtenção da Certidão de Regularização Fundiária - CRF e seus anexos, em conformidade com as exigências legais vigentes, contendo os seguintes documentos:

- Projeto Urbanístico de Regularização aprovado e respectiva ART ou RRT;
- Memoriais Descritivos;
- Listagem dos ocupantes;
- Certidão de Regularização Fundiária – CRF e seus anexos.

Atividade:

Deverá ser composto por um relato descritivo das atividades e contempla a elaboração da Minuta de CRF - trazendo os seguintes requisitos/certificações:

- Identificação do núcleo (nome, classificação da Reurb, via de acesso, área (m²), quantidade de lotes, e do agente promotor (dados da autoridade Municipal – prefeita);
- Implantação (ano e forma – se espontânea ou provocada; matrículas/transcrições incidentes que, se existentes, seguem anexas e com planta de sobreposição, em Projeto);

- Tipo (loteamento, desmembramento, condomínio urbano simples, conjunto habitacional);

- Infraestrutura existente (energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de água, esgotamento sanitário, pavimentação, guias, sarjetas e drenagem de águas pluviais) e, se faltante ou parcial, com menção ao Termo de Compromisso e Cronograma de obras no corpo da CRF + documento anexo (Modelo a ser definido junto à Prefeitura);

- Inexistência ou medidas de mitigação de riscos (geológicos / geotécnicos, erosão, escorregamento / declividade, insalubridade (aterro ou outros nocivos) e enchentes ou inundações);

- Existência ou inexistência de incidência ambiental e, em havendo, são feitos todos os procedimentos elencados na Lei da Reurb para a aprovação ambiental municipal e isto segue certificado na CRF e em Projeto, nos quais constarão a aprovação urbanística e ambiental da Reurb);

- Existência de equipamentos públicos urbanos no núcleo e/ou entorno (quais equipamentos e quais as distâncias a partir do núcleo);

- Existência de Ações judiciais, inquéritos ou outras demandas incidentes sobre o imóvel – e que não obstam a Reurb (se não houver, tem de vir mencionada a inexistência);

- Quadro de áreas do Projeto Urbanístico de Regularização;

- Quadro de anexos – lista de toda a documentação que segue anexa à CRF, de acordo com as exigências legais.

Também contempla a elaboração de:

- Minuta de Termo de Compromisso com cronograma de obras (Modelo a ser definido junto à Prefeitura), se necessário;

- CRF e seus anexos para prenotação perante CRI competente - documento final: após aprovação da minuta de CRF, pelo Programa, o documento deve vir em papel timbrado da municipalidade e assinado (fisicamente ou por meio de certificação eletrônica, preferencialmente, quando houver) pela autoridade municipal competente à aprovação da Reurb e pelo responsável pela aprovação ambiental, quando for o caso.

Entrega:

O produto deverá ser entregue em formato relatório, devidamente assinado pelos coordenadores em papel sulfite A4, em 02 (duas) vias e em mídia digital editável, contendo:

- descritivo das atividades efetuadas, com as respectivas datas, contendo os seguintes documentos: Projeto de Regularização Fundiária aprovado pela Prefeitura e Minuta da Certidão de Regularização Fundiária – CRF e seus anexos.

3.15 - Protocolo, obtenção e conferência das Matrículas oriundas da Regularização Fundiária

Após a aprovação do 8.15, deverá ser realizada a prenotação da Certidão de Regularização Fundiária e seus anexos, da Certidão de Regularização Fundiária Simplificada e seus anexos, do Auto de Demarcação Urbanística e seus anexos, junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente. Após o registro e com a efetiva individualização das matrículas, a contratada deverá providenciá-las e realizar a conferência de todos os dados constantes nas mesmas.

Atividade:

Quando do registro da regularização fundiária, deverá ser realizada a conferência das matrículas emitidas, sendo necessária inclusive a conferência das áreas destinadas ao uso público como sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes, sistema de lazer, etc.

Entrega:

O produto deverá incluir o original do protocolo prenotado bem como todas as matrículas devidamente conferidas e validadas, além do relatório com quadro contendo as informações de matrículas com os erros materiais e/ou formais eventualmente cometidos pelo Oficial de Registro de Imóveis, ou por inconsistências encontradas nos documentos encaminhados para o ORI. O relatório deverá ser entregue devidamente assinado pelos coordenadores em papel sulfite A4, em 02 (duas) vias e em mídia digital editável.

FLS Nº 303
PROCESSO Nº 3868/26

3.16 - Acompanhamento e Atendimento de Notas Devolutivas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis

Consiste no acompanhamento e atendimento às notas devolutivas emitidas pelo Oficial de Registro de Imóveis, dentro do prazo legal /ou estabelecido pela Prefeitura.

Atividade:

- Elaboração de minuta de requerimento de resposta à devolutiva refutando os itens que extrapolam a Lei Federal nº 13.465/17, item a item, contendo o correto fundamento jurídico cabível à situação específica e após validada pela Prefeitura;

- Correção de peças técnicas e jurídicas para o saneamento do procedimento, formulando minuta de requerimento de atendimento à Nota de Exigência;

- Quaisquer atividades necessárias às novas aprovações municipais necessárias na nova documentação que será prenotada;

- Acompanhamento junto ao Oficial de Registro de Imóveis para a conclusão definitiva da regularização registrada.

Entrega:

Relatório contendo as justificativas e/ou recursos apresentados ao Cartório de Registro de Imóveis, assim como a Certidão de Regularização Fundiária e seus anexos, da Certidão de Regularização Fundiária Simplificada e seus anexos, do Auto de Demarcação Urbanística e seus anexos devidamente revisadas.

Atendidas as especificações dos produtos acima, os serviços de Regularização Fundiária do núcleo Jardim Brígida poderão ser dados como concluídos.

Ferraz de Vasconcelos, 12 de junho de 2026

Daniel Castro Pereira
Engenheiro Civil
CREA: 5061423724

Engº Daniel Castro Pereira
Coordenador de Regularização Fundiária

Carlos Alexandre Domingos
Secretário
Secretaria Municipal de Favelas

Camila Souza Fujimoto
Diretora de Habitação
Secretaria Municipal de Favelas

Camila de Souza Fujimoto
Diretora de Habitação

Carlos Alexandre Domingos da Silva
Secretário Municipal de Desen. Habitacional