



ANEXO III c

MEMORIAL DESCRITIVO & ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

**MEMORIAL DESCRITIVO DE PROCEDIMENTOS, ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E
NORMAS PARA A EXECUÇÃO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS NA
ELABORAÇÃO DE PROJETO URBANÍSTICO E DEMAIS INSTRUMENTOS VISANDO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA ÁREA DE INTERVENÇÃO “PAC ITINGA”, BAIRRO
DE ITINGA, MUNICIPIO DE LAURO DE FREITAS/BA.**



MEMORIAL DESCRITIVO

1. Considerações Preliminares.

Este memorial visa descrever etapas definidas em concordância com a necessidade dos elementos técnicos que irão compor projeto urbanístico em sua execução.

É de responsabilidade da CONTRATADA, o fornecimento de todos os materiais, equipamentos e corpo técnico especializado de primeira linha necessária ao cumprimento integral do objeto contratado, baseando-se nos levantamentos e informações coletadas bem como nos respectivos memoriais descritivos, responsabilizando-se pelo atendimento a todos os dispositivos legais vigentes, bem como pelo cumprimento de normas técnicas da ABNT e demais pertinentes, normas de segurança, pagamento de encargos, taxas, emolumentos, etc., e por todos os danos causados às obras e ou serviços, bem como a terceiros, reparando, consertando, substituindo, ressarcindo, etc., os seus respectivos proprietários.

Todos os danos causados a contratante ou a terceiros pela contratada deverão ser reparados as custas da mesma.

2. Observações Gerais.

O presente memorial descritivo de procedimentos estabelece as condições técnicas a serem obedecidas na execução da prestação dos serviços acima citados, fixando os parâmetros mínimos a serem atendidos para materiais e serviços e constituirão parte integrante do contrato.

Todos os serviços deverão ser executados rigorosamente em consonância com as normas técnicas da **ABNT**, outras normas vigentes em cada caso particular ou suas sucessoras e legislações Federal, Estadual, Municipal e outras pertinentes.

3. Objeto da Contratação.

Prestação de serviços técnicos na elaboração de projeto urbanístico e demais instrumentos visando regularização fundiária na área de intervenção "PAC ITINGA".

4. Natureza do Empreendimento

Atendimento da população e melhoramento da infra-estrutura do município.

5. Execução e Controle.

Fica reservado a Contratante, o direito e a autoridade, para resolver todo e qualquer caso singular e porventura omissos neste memorial, e nos demais e que não seja definido em outros documentos contratuais, como o próprio contrato ou outros elementos fornecidos.

Na existência de serviços não descritos, a Contratada somente poderá executá-los após aprovação da fiscalização. A omissão de qualquer procedimento ou norma neste memorial, nos projetos, ou em outros documentos contratuais, não exime a Contratada da obrigatoriedade da utilização das melhores técnicas.

6. Condições Específicas.

Por Projeto Urbanístico completo entende-se o conjunto de desenhos, perfis, especificações, memorial descritivo e documentação relativa, conjunto este contendo todas as informações necessárias à perfeita execução da regularização da área ocupada na região urbana do município de Lauro de Freitas.

O Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária possibilita a sistematização de dados obtidos através de levantamento aerofotogramétrico cadastral, estabelecendo estratégias e diretrizes para a requalificação e formalização de núcleos urbanos informais de domínio "PAC ITINGA". Garantindo assim a implementação e o desenvolvimento de políticas públicas de habitação de interesse social, de competência do município, com a finalidade de promover a titulação dos



ocupantes dos imóveis em questão, visando diminuir o déficit habitacional, em atendimento ao Art. 6º da Constituição Federal Brasileira que preceitua o direito social à moradia.

O projeto deverá ser entregue em 1 (uma) cópia impressa em papel opaco, acompanhada dos respectivos arquivos gravados em mídia eletrônica. Para qualquer alteração no projeto, será imprescindível a anuência do profissional autor do projeto.

O projeto contratado só deverá ser executado para os fins e locais para os quais foi elaborado. A reprodução do projeto depende da autorização prévia e expressa do profissional autor.

7. Serviços a serem executados.

7.1 - Levantamento Topográfico

7.1.1 - Levantamento Planimétrico

- a) Terreno plano: 0,20 SMP/km
- b) Terreno levemente ondulado: 0,25 SMP/km;
- c) Terreno acidentado: 0,30 SMP/km;
- d) Levantamento aerofotogramétrico planimétrico: 0,003 SMP/ha.

7.2 - Levantamento Altimétrico

- a) Terreno plano: 0,08 SMP/ha (malha 40,0);
- b) Terreno levemente ondulado: 0,11 SMP/ha (malha 40,0);
- c) Terreno acidentado: 0,15 SMP/ha (malha 40,0);
- d) Levantamento aerofotogramétrico: 0,004 SMP/ha;
- e) Locação de curvas de nível: 0,08 SMP/km.

7.3 - Locação de Estradas, Linhas, Caminhos e Aceiros

- a) Altimetria para locação de estradas: 0,45 SMP/km;
- b) Planimetria para locação de estradas: 0,11SMP/km;
- c) Seções transversais para locação de estradas: 0,55 SMP/km.
- d) Irrigação e Drenagem para fins Florestais: 2,30 SMP, mais 0,8% por hectare sobre o valor básico, até 25ha;
- e) Plano de Corte ou Desbaste: 1,50 SMP, mais 1% por hectare sobre o valor básico, até 25ha;
- f) Levantamento Circunstanciado: 1,50 SMP, mais 1% por hectare sobre o valor básico, até 25ha.

Os loteamentos e núcleos urbanos informais com possibilidade de demanda da execução de projeto urbanístico de regularização fundiária e aprovação perante os órgãos competentes foram agrupados em poligonais, com base na proximidade geográfica.

O preço contratado, será fixo e irrevogável pelo prazo de vigência do contrato.

No caso desta contratação, é suma importância a identificação de irregularidade em que se encontram as áreas a serem regularizadas, bem como a situação de licenciamento e aprovações municipais. Assim, a necessidade dos serviços pode ocorrer parcialmente ou na sua totalidade, em virtude da situação documental dos loteamentos em questão.

A verificação da documentação referente a aprovações anteriores, desmembramentos, remembramentos, remanejamentos, decretos, leis e demais normas referentes à área em questão nos órgãos municipais, tais como prefeitura e órgão ambiental será parte integrante do produto a ser contratado.

A empresa contratada deverá verificar a documentação disponibilizada pela Prefeitura, e realizar pesquisas e conferências junto aos órgãos municipais citados, visando a proposição de medidas urbanísticas pertinentes.

O valor estimado, considerado como preço máximo desta contratação, inclui todos os requisitos e obrigações relacionados anteriormente, assim como os custos com:

1. Consulta às concessionárias e/ou demais órgãos de serviços públicos, quando necessário, para a verificação de documentação referente a aprovações;
2. Todos os custos associados com as visitas e deslocamentos das poligonais situadas nas mesorregiões indicadas na PLANILHA ESTIMATIVA DE CUSTO, serão arcados pela participante;
3. Despesas com material de consumo (cópias, encadernações, etc.), despesas com transportes e estadias, além de todos outros custos indiretos necessários à prestação do serviço;



4. Revisão e correção dos produtos, sempre que necessário, por exigência de órgãos públicos aprovadores e licenciadores ou por solicitação da contratante até a finalização do procedimento de registro do imóvel, inclusive após o prazo de vigência do contrato.
5. Emissão de registros de responsabilidade técnica junto ao conselho de classe já especificado. Além dos custos mencionados no item anterior, as empresas participantes deverão considerar no preço dos serviços todas as exigências de contrato estabelecidas pela contratante que gerem ônus.

8. Execução do Objeto

O Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária Aprovado é um documento que estabelece as medidas urbanísticas e soluções para adequar os parcelamentos ao perímetro urbano regularizado, visando a readequação funcional das "quadras", com revisão da malha implantada, redesenho das ruas e vielas, se necessário, sempre objetivando a melhoria dos acessos, dos serviços públicos, de inserção e integração da ocupação na malha urbana circunvizinha; adoção de alternativas baseadas em análises que contemplem aspectos técnicos, econômicos, urbanísticos, sociais e ambientais. Deverá ser elaborado em estreita observância às Normas Brasileiras.

Para a realização do serviço deverá ser observada a legislação pertinente aos temas urbanismo, cidades, parcelamento urbano, regularização fundiária, meio ambiente, registro público, patrimônio público, além dos instrumentos normativos referentes ao desenho técnico, tais como:

- Constituição Federal de 1988, nos artigos 182 e 183, que trata da política de desenvolvimento urbano;
- Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, que regulamenta uma série de instrumentos de natureza urbanística voltados para induzir, mais que normatizar, as formas de uso e ocupação do solo; Lei 13.089 de 12 de janeiro de 2015 que a altera;
- Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, sobre a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes, também define algumas restrições a locais onde não são permitidos parcelamentos;
- Lei Federal nº 11.481, de 31 de maio de 2007, que dispõe sobre a Regularização Fundiária de Interesse Social em Imóveis da União;
- Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal;
- Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União;
- Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre Registros Públicos (Capítulo IX - Do Bem de Família: Art. 260 ao Art. 265 e Capítulo XII);
- Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa - Novo Código Florestal;
- Legislação Ambiental em todas as esferas: federal, estadual e municipal. Observar a evolução da legislação brasileira no estabelecimento de normas, critérios e padrões relativos ao controle e à qualidade do ambiente urbano e natural;
- Plano Diretor Municipal, que estabelece no seu zoneamento, Zonas de Intervenção Públicas Prioritárias e Zonas de Interesse Especial;
- Definições contidas nas NBR 14.166/1998, NBR 10.067/1995, NBR 12.298/1995, NBR 10.126/1998, NBR 16.752/2020, NBR 16.636-3/2020 e NBR 9.050/2015 quanto à graficação, ao grau de elaboração e conteúdo, no que couberem; NBR 16.861/2020,

O produto deverá ser elaborado objetivando o diagnóstico de cada área objeto de intervenção urbanística, que será indicada em Ordem de Serviço, partindo da conferência da documentação proveniente do aerolevantamento topográfico cadastral executado anteriormente, a ser fornecido pela contratante. Em continuidade deverá caracterizar e sistematizar de forma analítica os aspectos físicos e urbanísticos de cada área em estudo. A análise deve contemplar critérios técnicos, apontando possíveis inconformidades, irregularidades e pendências para a regularização, objetivando a execução, aprovação e implementação do Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária. A execução do produto compreende as seguintes etapas:

ETAPA 1 - Pesquisa Cartográfica, Análise Documental e Elaboração do Mapa Fundiário

Compreende a busca por projetos, plantas, decretos e demais documentos referentes às aprovações anteriores no arquivo técnico dos diversos órgãos licenciadores, bem como toda informação que permita diagnóstico da situação legal das áreas em estudo, em complementação aos dados obtidos através do aerolevanteamento topográfico cadastral georreferenciado, a ser entregue pela contratante, culminando na execução de planta de sobreposição entre a situação legal e a implantação efetiva da ocupação atual, conforme aerolevanteamento topográfico georreferenciado.

A Pesquisa Cartográfica consiste no levantamento da situação legal de cada loteamento ou núcleo urbano informal propiciando a análise das necessidades e interferências incidentes, que irão nortear a elaboração do Mapa Fundiário. O objetivo desta etapa é a coleta e conferência de dados para a o conhecimento e análise da situação documental das áreas objeto de intervenção.

A empresa contratada deverá realizar consultas aos órgãos municipais, estaduais e federais responsáveis pela gestão e controle do meio ambiente e recursos hídricos caso as áreas em questão sejam adjacentes ou contenham em seu perímetro áreas de preservação permanente ou quaisquer outros recursos naturais que impliquem em limitações ou imponham normas à regularização urbanística;

Deverá também realizar consultas aos demais órgãos municipais, estaduais e federais responsáveis pela gestão e controle de infraestrutura rodoviária, de energia, saneamento e telecomunicações dentre outros, caso as áreas em questão sejam adjacentes ou contenham em seu perímetro rodovias, redes de transmissão ou quaisquer outras interferências que impliquem em limitações ou imponham normas à regularização urbanística.

O produto a ser entregue será composto por:

- a) Documentos e projetos oficiais levantados; cópia física e arquivo digital em pdf;
- b) Resposta oficial formalizada dos órgãos municipais, estaduais e federais responsáveis pela gestão e controle do meio ambiente e infraestrutura, caso se enquadrem; cópia física e arquivo digital em pdf;
- c) Relatório de Análise Documental; cópia física e arquivo digital em Word;
- d) Mapa Fundiário em escala no mínimo 1:1000, que compreenderá a planta de sobreposição do projeto de parcelamento aprovado anteriormente, caso exista, com a situação implantada das ocupações utilizando da true-ortofoto constante aerolevanteamento topográfico cadastral georreferenciado a ser entregue; cópia física e arquivos digitais em dwg e pdf.

Caso não tenha ocorrido aprovação anterior, o mapa Fundiário deverá se limitar à representação da dominialidade e interferências referentes à legislação aplicada e ao meio ambiente e infraestrutura.

ETAPA 2 - Estudo Preliminar

Compreende a proposta inicial para o projeto urbanístico de regularização fundiária, contendo o diagnóstico das necessidades de adequação à malha viária urbana existente e da necessidade de adequação do desenho das quadras para melhor visibilidade e tráfego, a verificação e proposição de adequação ao dimensionamento necessário referente à infraestrutura essencial implantada (equipamentos públicos, calçamento, esgoto, energia, fornecimento de água), a necessidade de realocação de moradias em face de estarem em locais sujeitos a desmoronamento, enchentes, em locais contaminados, insalubres, entre outros;

O objetivo desta etapa é a proposição de medidas urbanísticas com a finalidade de superar os problemas dos assentamentos implantados sem licenciamento ambiental e em desacordo com a legislação urbana e de proteção ao meio ambiente, sempre em conformidade com as normas vigentes.

A proposição das medidas urbanísticas a serem adotadas deverá considerar e respeitar normas referentes a áreas de preservação permanente, faixas de domínio de rodovias e de rede elétrica existentes, mobilidade, acessibilidade, geometria viária, drenagem, ciclovias, equipamentos públicos.

Deverá demarcar os pontos em desacordo com a legislação urbanística e ambiental vigentes e apresentar os ajustes na malha viária, a demarcação das quadras e dos lotes, a transposição da implantação das edificações existentes (conforme aerolevanteamento topográfico cadastral georreferenciado), a graficação e delimitação das áreas passíveis de remanejamento ou de recolocação de unidades quando houver, sempre em sobreposição à true-ortofoto proveniente do aerolevanteamento cadastral georreferenciado feito anteriormente.

O produto a ser entregue será composto por planta urbanística preliminar em escala mínima de 1:1000, compilando as informações de cada área que será objeto de intervenção e cortes ou elevações necessários à compreensão das proposições necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental das áreas ocupadas, a serem consolidadas através do Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária.



O projeto deverá conter explicitamente as intervenções propostas, graficadas ou em formato de notas, nas próprias pranchas do projeto, visto que nesta etapa não haverá entrega de relatório. Deverá ser entregue em cópia física e arquivos digitais em dwg e pdf.

ETAPA 3 - Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária e Memorial Descritivo

Compreende a proposta final das medidas a serem implementadas, que foram validadas através da aprovação do estudo preliminar. Deverá conter todos os elementos necessários ao bom entendimento das medidas propostas, e ser devidamente acompanhado do respectivo Memorial Descritivo.

O objetivo desta etapa é a geração de projeto urbanístico em nível de projeto executivo e legal, permitindo a adequada compreensão das informações apresentadas, em acordo com as normas técnicas vigentes, a fim de obter o necessário licenciamento junto aos órgãos competentes e propiciar a elaboração da Certidão de Regularização Fundiária.

O produto a ser entregue será composto por:

Projeto Urbanístico contendo:

a) Planta de Situação na escala mínima de 1:5000;

b) Planta Urbanística na escala mínima de 1:1000;

c) Cortes transversais das vias, sendo um para cada medida de caixas de via, na escala mínima de 1:125;

d) Quadro de Áreas geral do loteamento e Quadro de Áreas Públicas Municipais e Áreas de Preservação Permanente

Todos os desenhos citados anteriormente deverão ser normatizados e cotados, contendo as informações textuais necessárias à boa compreensão do projeto, em conformidade com as normas da ABNT de projeto e padrões de apresentação para aprovação junto aos órgãos públicos pertinentes.

ETAPA 4 - Licenciamento e Aprovação

Compreende o encaminhamento formal do Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária, Memorial Descritivo e demais documentos solicitados aos órgãos competentes para efeito de licenciamento e aprovação, bem como o acompanhamento dos mesmos, a fim de obter a documentação necessária ao registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente.

Deverá submeter as peças técnicas inicialmente junto ao órgão de aprovação de projeto municipal competente com solicitação de inclusão em área de interesse social, podendo ser submetido caso necessário a outros órgãos municipais, estaduais ou federais.



O produto a ser entregue será composto pelo Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária e pelo Memorial Descritivo devidamente carimbados e assinados pelos órgãos competentes por sua aprovação em 2 (duas) vias, bem como o decreto de aprovação (para cada bairro) em que conste o enquadramento de cada poligonal em área de interesse social. O produto deverá ser elaborado objetivando a Regularização Fundiária efetiva do loteamento indicado em Ordem de Serviço, situado nas mesorregiões indicadas na PLANILHA ESTIMATIVA DE CUSTOS, sendo parte do procedimento de regularização com um todo.

Durante a execução das etapas executivas, caso ocorram dúvidas com relação ao aerolevanteamento topográfico cadastral georreferenciado, a empresa contratada deverá acionar a fiscalização responsável, com a finalidade de saná-las, sempre com a ciência do gestor do contrato e sem prejuízo dos prazos já indicados.

RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS E OBRAS.

Concluídos todos os serviços, objetos deste escopo, se estiverem em concordância com o atesto pela fiscalização, e após efetuados todas as conferências necessárias, bem como recebida toda a documentação exigida neste memorial e nos demais documentos contratuais, serão recebidos provisoriamente através de Termo de Recebimento Provisório Parcial, emitido juntamente com a última medição.

Decorridos 15 (quinze dias) corridos a contar da data do requerimento da Contratada, os serviços serão recebidos provisoriamente pela fiscalização, que lavrará “Termo de Recebimento Provisório”, documento hábil para liberação da garantia.

A contratada fica obrigada a se manter a disposição dos serviços por sua conta e risco, até a lavratura do “Termo de Recebimento Definitivo”, com toda a equipe técnica em funcionamento.

Decorridos o prazo de 60 (sessenta) dias após a lavratura do “Termo de Recebimento Provisório”, se os serviços de correção das anormalidades por ventura verificadas forem executados e aceitos pela Comissão de Recebimento de obras ou pela fiscalização, e comprovado o pagamento da contribuição devida a Previdência Social relativa ao período de execução dos serviços, será lavrado o “Termo de Recebimento Definitivo”.

Aceitos os serviços, a responsabilidade da contratada pela qualidade, correção e segurança dos trabalhos, subsiste na forma da Lei.

Desde o recebimento provisório, a contratante entrará de posse plena do acervo técnico. Este fato será levado em consideração quando do recebimento definitivo.

O recebimento em geral também deverá estar de acordo com a **NBR-5675**.