DIRETRIZES TÉCNICAS – TERMO DE REFERÊNCIA

LOTE 1 – LOTEAMENTO PÚBLICO E VILA FUNCIONÁRIOS

DIRETRIZES TÉCNICAS – TERMO DE REFERÊNCIA

CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DAS ÁREAS DE ARQUITETURA E URBANISMO, ENGENHARIA, TRABALHO SOCIAL E SERVIÇOS JURÍDICOS, PARA ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO INTEGRADO DE URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO LOTEAMENTO PÚBLICO E VILA FUNCIONÁRIOS, LOCALIZADOS NA REGIONAL SEDE NO MUNICÍPIO DE CONTAGEM/MG.

Prefeitura Municipal de Contagem
Ricardo Faria

Praça Tancredo Neves, nº 200, Bairro Camilo Alves
Contagem - Minas Gerais, CEP 32.017-900
Tel.: (31) 3352-5000

Secretaria Municipal de Habitação
Rafaela Guimarães Costa

Subsecretaria de Qualificação de Áreas de Interesse Social

Superintendência de Regularização Fundiária de Interesse Social

Contagem, 19 de agosto de 2026.

SUMÁRIO

1 – APRESENTAÇÃO **8**

2 – OBJETO **8**

3 – OBJETIVOS **8**

4 – JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO **9**

5 – AÇÕES GERAIS A SEREM DESENVOLVIDAS NO ÂMBITO DO PROJETO **9**

6 – CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA **11**

6.1 – CONTEXTUALIZAÇÃO **12**

6.2 – INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O ASSENTAMENTO **12**

6.3 - DO ZONEAMENTO **14**

7 – METODOLOGIA **16**

8 – CONSIDERAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DO TRABALHO **17**

8.1 – ETAPA 01 – PLANEJAMENTO DA URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA **19**

8.1.1 – LEVANTAMENTO SITUACIONAL E PESQUISA DOMINIAL 19

8.1.1.1 – RELATÓRIO DE LEVANTAMENTO SITUACIONAL 19

8.1.1.2 – PLANO DE MOBILIZAÇÃO, ORGANIZAÇÃO E CAPACITAÇÃO SOCIAL 19

8.1.1.3 – RELATÓRIO DE PESQUISA DOMINIAL E CARTORÁRIA 20

8.1.2 – ATUALIZAÇÃO DA BASE CARTOGRÁFICA 22

8.1.2.1 – LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL (LEPAC) 22

8.1.2.2 – BASE CARTOGRÁFICA ATUALIZADA 27

8.1.3 – SELAGEM E CADASTRO SOCIOECONÔMICO E FUNDIÁRIO 28

8.1.3.1 – CONTAGEM DE DOMICÍLIOS E SELAGEM 28

8.1.3.2 – CADASTRO E COLETA DE DOCUMENTAÇÃO DOS BENEFICIÁRIOS 30

8.1.4 – DIAGNÓSTICO 35

8.1.4.1 – DIAGNÓSTICO SETORIAL DOS ASPECTOS FÍSICO-URBANO-AMBIENTAIS 35

A) ASPECTOS URBANÍSTICOS 36

B) ASPECTOS DE SANEAMENTO 39
C) ASPECTOS GEOLÓGICO-GEOTÉCNICOS 44
D) ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA 45
8.1.4.2 – DIAGNÓSTICO SETORIAL JURÍDICO 46
8.1.4.3 – DIAGNÓSTICO SETORIAL DOS ASPECTOS SOCIOECONÔMICO ORGANIZATIVOS 47
8.1.4.4 – DIAGNÓSTICO INTEGRADO 50
8.1.4.5 – PRODUTOS DA FASE DE DIAGNÓSTICO 51
8.1.5 – PROPOSTAS DE SOLUÇÃO DE DESCONFORMIDADES 53
8.1.5.1 – ESTUDO DE CENÁRIO DE INTERVENÇÃO INTEGRADA 54
8.1.5.2 – DESENVOLVIMENTO DE PROPOSTAS SETORIAIS 56
A) PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO FÍSICO-URBANO-AMBIENTAIS 56
B) PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO JURÍDICO-LEGAIS 60
C) PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO SOCIOECONÔMICO-ORGANIZATIVAS 62
8.1.5.3 – ESTIMATIVAS DE CUSTOS DE URBANIZAÇÃO 64
8.1.5.4 – HIERARQUIZAÇÃO DE AÇÕES E OBRAS 64
8.1.5.5 – PRODUTOS DA FASE DE PROPOSTAS 65
8.2 – ETAPA 02 – PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL 66
8.2.1 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB 66
8.2.1.1 – DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA 67
8.2.1.1.1 – AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA 67
8.2.1.1.2 – NOTIFICAÇÕES DOS TITULARES DE DOMÍNIO E CONFRONTANTES 68
8.2.1.1.3 – LAVRATURA DOS AUTOS E AVERBAÇÃO 69
8.2.1.2 – PROJETO DE PARCELAMENTO PRELIMINAR E LISTAGEM PRELIMINAR DAS UNIDADES E BENEFICIÁRIOS 70
8.2.1.3 – PLANTÃO DE CONFERÊNCIA DOCUMENTAL E PARCELAMENTO 71
8.2.1.4 PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA 73
8.2.1.5 PLANTÃO PRÉ-TITULAÇÃO 74

8.2.1.6 BANCO DE DADOS CONSOLIDADO 75
8.2.2 TITULAÇÃO 76
8.2.2.1 REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA 76
8.2.2.2 EVENTO DE FINALIZAÇÃO DOS TRABALHOS E ENTREGA DE TÍTULOS 77
8.3 – DOCUMENTOS FINAIS SISTEMATIZADOS 78
8.4 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O TRABALHO TÉCNICO SOCIAL 79
9 – APRESENTAÇÃO DOS PRODUTOS 83
10 – PRAZOS DE EXECUÇÃO E VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS 85
11 – PROPRIEDADE 86
12 – OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA E DA CONTRATANTE 86
13 – SUPERVISÃO DOS TRABALHOS 89
14 – EQUIPE TÉCNICA MÍNIMA 91
15 – MEDIÇÃO DOS SERVIÇOS E FORMA DE PAGAMENTO 94
16 – CONSIDERAÇÕES FINAIS 95

GLOSSÁRIO

ATOS ADMINISTRATIVOS – toda manifestação unilateral de vontade da Administração Pública que, agindo nessa qualidade, tenha por fim imediato adquirir, resguardar, transferir, modificar, extinguir e declarar direitos ou impor obrigações aos administrados ou a si própria.

CRF – Certidão de Regularização Fundiária: documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

REURB S – Reurb de Interesse Social - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal;

REURB E – Reurb de Interesse Específico - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

DOMICÍLIO – local onde se considera estabelecida uma pessoa para os efeitos legais, onde se encontra para cumprir certos atos ou onde centraliza seus negócios, atividades, não forçosamente o lugar onde se reside/dorme (DOMICÍLIO É DIFERENTE DE HABITAÇÃO);

DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA – procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

NÚCLEO URBANO – assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de

12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

NÚCLEO URBANO INFORMAL – aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO – aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.

CONFINANTES – termo que designa o imóvel contíguo; fronteiriço; terreno confinante que faz fronteira; imóvel que limita ou está nos limites de outro.

MORFOLOGIA – forma de organização e o desenho dos espaços edificados e não edificados.

INFRAESTRUTURA ESSENCIAL – abastecimento de água, esgotamento sanitário, rede de drenagem, iluminação pública, fornecimento de energia elétrica e coleta de lixo.

1 – APRESENTAÇÃO

O presente documento traz uma breve contextualização e caracterização do local a ser regularizado, além da definição do objeto a ser contratado, dos objetivos, diretrizes e metodologia, assim como a descrição dos serviços a serem desenvolvidos nas ações e as obrigações da CONTRATADA e da CONTRATANTE. Inclui, ainda, a metodologia de supervisão pela CONTRATANTE, as informações sobre a medição dos serviços, a constituição da equipe mínima obrigatória da CONTRATADA, o custo, o prazo e o cronograma físico-financeiro para a realização dos trabalhos.

2 – OBJETO

CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DAS ÁREAS DE ARQUITETURA E URBANISMO, ENGENHARIA, TRABALHO SOCIAL E SERVIÇOS JURÍDICOS, PARA ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO INTEGRADO DE URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO LOTEAMENTO PÚBLICO E VILA FUNCIONÁRIOS, LOCALIZADOS NA REGIONAL SEDE NO MUNICÍPIO DE CONTAGEM/MG.

3 – OBJETIVOS

Este Termo de Referência tem por objetivo geral caracterizar os serviços e produtos a serem contratados para implementar a Regularização Fundiária Urbana – REURB no Loteamento e Vila Funcionários, mediante a adoção de medidas urbanísticas, jurídicas, ambientais e sociais nos termos da Lei Federal 13.465, de 2017, Decreto Federal 9.310 de 2018 e pela Lei Federal Nº 10.257/2001, conforme condições, prazos, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

Além do objetivo geral acima identificado, pode-se citar como objetivos específicos:

- Estabelecer as normas, especificações e procedimentos que orientem o desenvolvimento do Processo de Regularização Fundiária dos assentamentos inseridos na área objeto, no nível de qualidade desejada;
- Apresentar a metodologia de elaboração e de supervisão do trabalho;

- Estabelecer os critérios de medição para os serviços a serem desenvolvidos durante o cumprimento do contrato.

4 – JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

O Programa de Regularização Fundiária abrange um conjunto de medidas urbanísticas, ambientais, jurídicas e sociais, que visam à regularização de assentamentos informais ou irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda e à titulação de seus ocupantes, garantindo, assim, o direito social à moradia e a integração à cidade.

A aplicação da Regularização Fundiária no Município de Contagem tem como novos marcos legais a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018, o Plano Diretor do Município (Lei nº 362/2023) e o Decreto Municipal nº 1096/2023 que institui o programa Casa Minha.

A implementação deste processo pressupõe, além da integração das diferentes áreas de atuação técnica (urbanística, jurídica, ambiental e social), a interface com esta municipalidade e, por vezes, órgãos em diferentes níveis de governo, resultam em um processo complexo, com etapas e prazos variáveis.

A insuficiência em nosso Município de profissionais especializados no quadro próprio para abarcar todas as ações de Regularização Fundiária em andamento, considerando tratar-se de serviço técnico de alta complexidade, justificam a contratação específica para prestação de serviços especializados em Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária.

5 – AÇÕES GERAIS A SEREM DESENVOLVIDAS NO ÂMBITO DO PROJETO

O planejamento urbano em assentamentos precários e a regularização fundiária sustentável têm como finalidade a DEMOCRATIZAÇÃO do acesso da população de baixa renda à terra urbanizada e regularizada, por meio de medidas, instrumentos urbanísticos e intervenções integradas.

Seguem ações gerais propostas por esse Termo de Referência para efetivação da Regularização Fundiária Sustentável:

- Executar Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária – PIURF para a ZEIS-2 LOTEAMENTO PÚBLICO FUNCIONÁRIOS e ZEIS-1 VILA FUNCIONÁRIOS, contemplando aproximadamente 2.898 domicílios, com objetivo de prover a solução dominial e urbanística, bem como todas as ações necessárias para registro e titulação dos respectivos beneficiários, para as áreas regularizáveis de imediato e apresentando soluções integradas sob os aspectos urbanísticos, jurídicos e sociais para as áreas regularizáveis sob condicionantes e para as áreas não regularizáveis;

- Legalizar a propriedade de áreas ocupadas em desconformidade com a lei, atentando-se às especificidades das Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS;

- Regularizar as áreas públicas EXCLUSIVAMENTE para as finalidades COMPATÍVEIS com a natureza que se destinam as Zonas de Especial Interesse Social, em especial para os casos de titulação de famílias, quando os estudos técnicos identificarem essa viabilidade, ou para a implantação de equipamentos públicos para atendimento da população beneficiária ou para a recuperação ambiental de áreas degradadas em especial aquelas com especial interesse de preservação e/ou recuperação de mananciais;

- Observar as Restrições Legais, bem como se atentar para todas as questões de domínio e demais características, conforme indicativo do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e demais arquivos técnicos da PMC;

- Elaborar e aprovar o(s) Projeto(s) de Regularização Fundiária, de acordo com as necessidades a serem constatadas, para consecução dos objetivos acima tratados, atentando-se para gravação em registro das áreas Institucionais e de Preservação Ambiental, em caso de viabilidade de implementação destas.

6 – CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

A área de abrangência do objeto deste documento está localizada na Regional Administrativa Sede do Município de Contagem e compreende as Zonas de Especial Interesse Social, ZEIS2 Loteamento Público Funcionários e ZEIS1 Vila Funcionários.



FIGURA 01: Regional Sede do Município de Contagem
FONTE: http://www.contagem.mg.gov.br/?og=357931&op=apresentacao

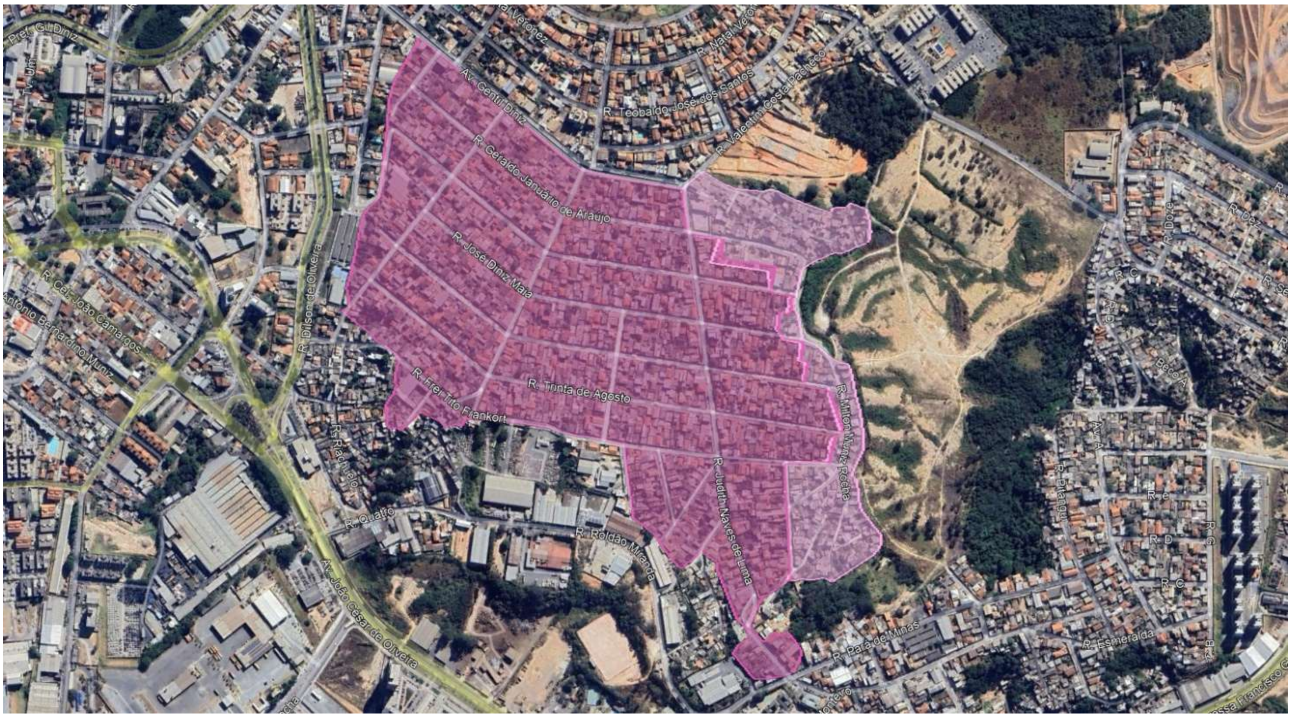


FIGURA 02: Loteamento Público e Vila Funcionários
FONTE: Google Earth, 2024. Poligonais fornecidas pela SAI|SDH.

6.1 – CONTEXTUALIZAÇÃO

O presente documento tem como escopo o planejamento e execução do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária – PIURF para a ZEIS-2 Loteamento Público Funcionários e ZEIS-1 Vila Funcionários. Nesse contexto, são apresentados os passos para a regularização fundiária sustentável dos assentamentos, prezando-se por uma articulação integrada e interdisciplinar, conforme as diretrizes legais que orientam este trabalho. Para tanto, deve ser considerado o advento dos novos instrumentos jurídicos/urbanísticos para regularização fundiária, em especial pela Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018.

6.2 – INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O ASSENTAMENTO

A área objeto do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária em tela, está localizada na Regional Sede do Município de Contagem, próximo ao encontro das avenidas João César de Oliveira e Dilson de Oliveira.

O Loteamento Público Funcionários foi implantado pelo Município no início da década de 1990, com a finalidade de atender aos funcionários que não possuíam moradia própria e com renda familiar até três salários-mínimos. Cada funcionário selecionado recebeu um lote para construir por conta própria.

À época de sua ocupação, o parcelamento era provido das redes de abastecimento de água, energia elétrica e iluminação pública. A pavimentação das vias, o sistema de drenagem pluvial e o esgotamento sanitário foram implantados posteriormente.

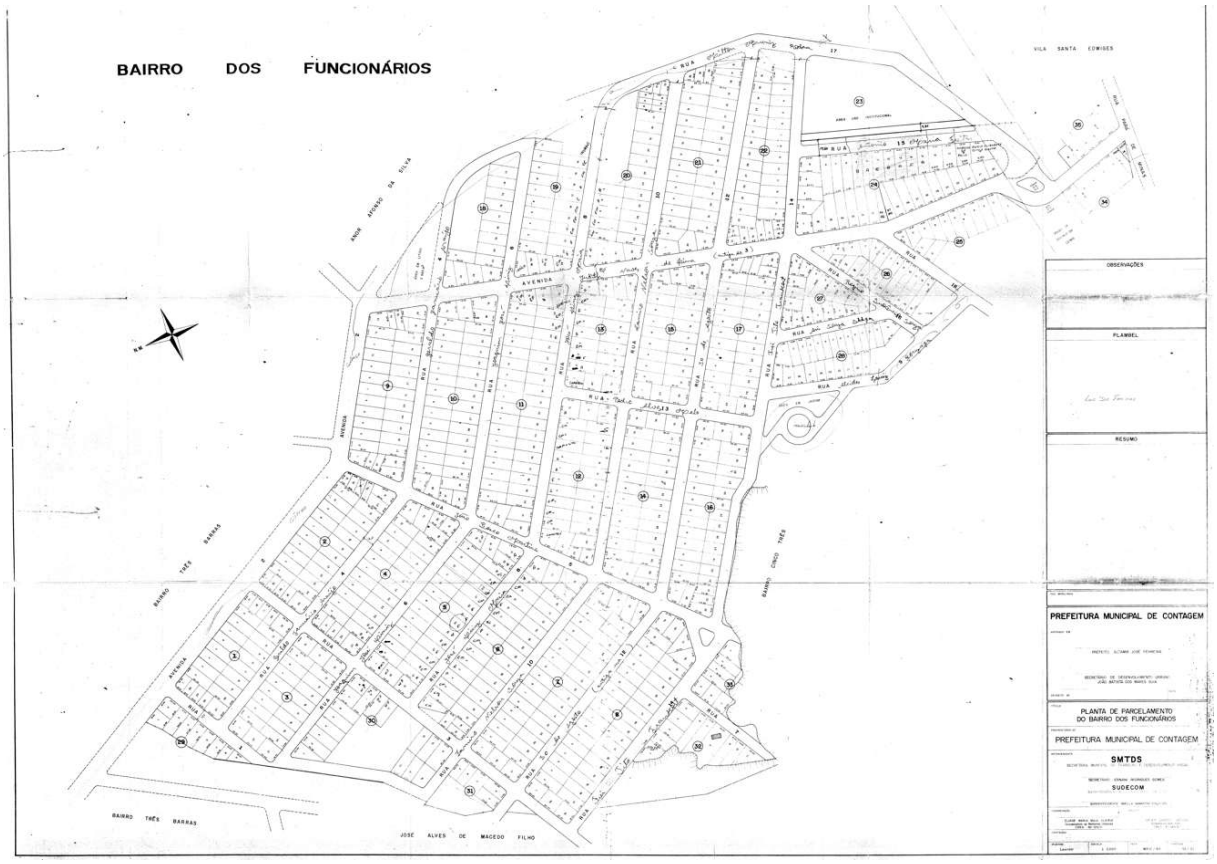


FIGURA 03: Planta de parcelamento original (não oficial) do Loteamento Público Funcionários
FONTE: Arquivo SMDUH. Planta datada de maio/1993.

Além de 850 lotes oficialmente doados, surgiram no entorno do loteamento três assentamentos espontâneos de condições urbanísticas precárias, as vilas Décimo Oitavo, Riachinho e Funcionários.

A Vila Funcionários está situada, portanto, na periferia do loteamento público homônimo. O terreno ocupado é acidentado e possui um pequeno curso d'água em seu interior, o que propicia o risco de alagamentos no período chuvoso.

Seu sistema viário é composto por vias de características heterogêneas entre si. De maneira geral, as vias localizadas nas porções sul e central da vila possuem pavimentação asfáltica, sarjetas e meio-fio. Já as vias situadas no extremo norte do assentamento não são pavimentadas e não possuem dispositivos de drenagem ou meio-fio. Nessas últimas, está atualmente em execução a implantação de rede oficial de abastecimento de água, pela Copasa. Intenciona-se que futuramente seja também implantada a rede de esgotamento sanitário oficial.



FIGURA 04: Imagem de Satélite com edificações 3D – Porção norte da Vila Funcionários
FONTE: Google Earth, 2024.

6.3 - DO ZONEAMENTO

Conforme exposto anteriormente, a área de abrangência do objeto deste documento compreende as Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), ZEIS-2 Loteamento Público Funcionários e ZEIS-1 Vilas Funcionários.

Sobre as Zonas de Especial Interesse Social, a Lei Complementar nº 362, de 28 de setembro de 2023, que instituiu o Plano Diretor do Município de Contagem, define:

> ***"Art. 27.*** *A ZEIS identifica as áreas urbanizadas da Macrozona Urbana, de uso predominantemente residencial, ocupadas em sua maior parte por famílias que*

compõem o universo de atendimento da Política Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS, destinadas a garantir a permanência da população residente e qualificar as condições de moradia existentes, onde há interesse público em promover a regularização fundiária plena, integrada à recuperação físico-ambiental.

Parágrafo único. As porções delimitadas como ZEIS são classificadas nas categorias:

I - ZEIS-1, abrangendo vilas, favelas e comunidades tradicionais;

II - ZEIS-2, abrangendo:

a) loteamentos e conjuntos habitacionais promovidos pelo Poder Público;

b) loteamentos privados de interesse social e ocupações organizadas."

Lei Complementar nº 362/2023.

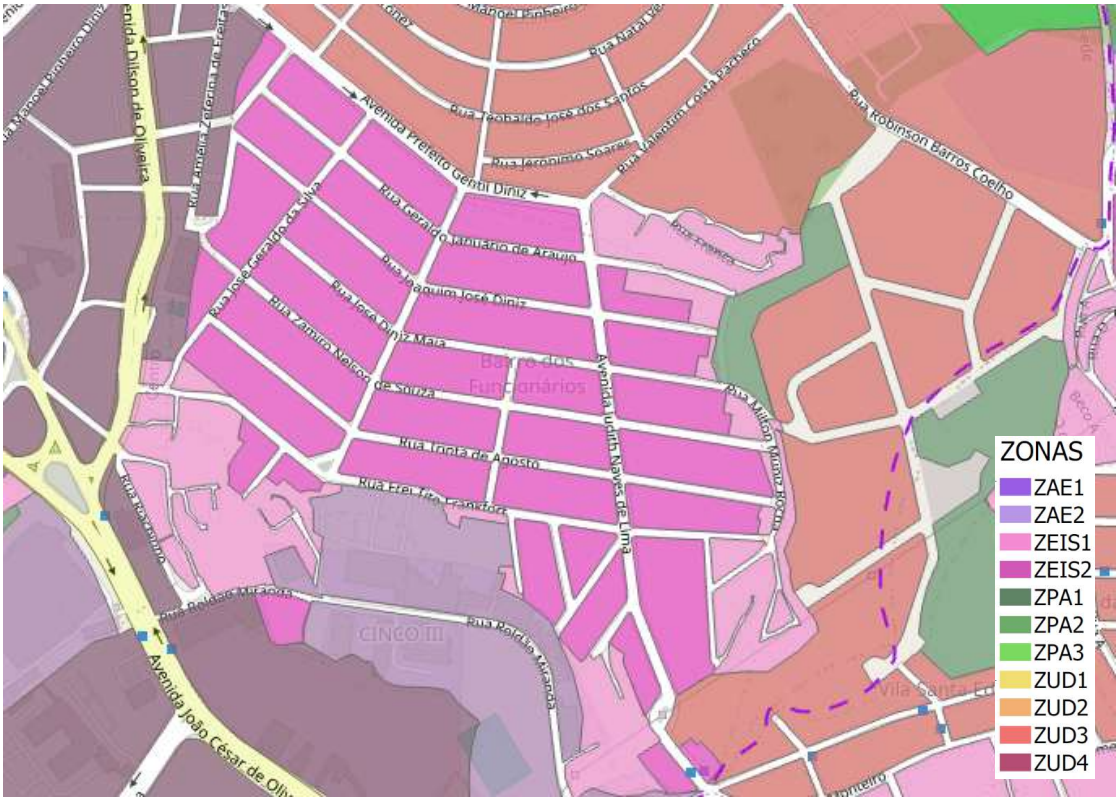


FIGURA 05: Mapa de Zoneamento – Lei Complementar 362/2023
FONTE: GeoContagem, 2025.

7 – METODOLOGIA

Considerações sobre a concepção dos trabalhos:

O trabalho objeto do presente Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária do Loteamento Público e Vila Funcionários deverá ser realizado em duas etapas.

A primeira delas, comum a toda a área, compreende um levantamento de dados e um diagnóstico integrado, no qual serão identificadas as áreas passíveis de serem regularizadas, dominial e urbanisticamente, as áreas regularizáveis mediante intervenção físico-ambiental e as áreas não regularizáveis. Ao fim desta etapa deverão ser elaboradas propostas para a solução das desconformidades apontadas pelo diagnóstico com proposta interventiva hierarquizada, incluindo estimativa orçamentária, cronograma físico-financeiro e cenário urbanístico consolidado para aquelas áreas mais precárias.

A segunda etapa se concentrará nas ações concretas de regularização fundiária, visando o parcelamento do solo e a titulação dos ocupantes, por meio de instrumentos jurídicos apropriados às áreas regularizáveis.

A ação deverá ser integrada, com intervenções estruturais de ordem físico-ambiental, para possibilitar todos os aspectos de moradia digna aos seus ocupantes, com acesso a infraestrutura urbana minimamente adequada.

Para as eventuais áreas de infraestrutura satisfatória, avançar-se-á no processo de regularização fundiária em todas as aquelas em que o diagnóstico empreendido na primeira fase apontar viabilidade, com a tomada imediata de todas as medidas concretas para parcelamento do solo, individualização registral e busca da regularidade dominial. A regularização das referidas áreas, no âmbito do presente contrato administrativo, limitar-se-á à regularização do parcelamento e da titularidade registral dos lotes.

Para tais áreas, a tônica do trabalho deverá ser a da maior celeridade e economicidade na busca pela regularidade jurídica e urbanística. No entanto, a regularização deverá ser obrigatoriamente condicionada ao uso, com a aplicação da legislação cabível para cada modalidade,

e à ocupação do solo, no tocante à salubridade e à segurança das moradias e das edificações em geral.

O bairro Funcionários foi um loteamento público implantado sem a aprovação do parcelamento, sendo a vila homônima uma expansão de ocupação espontânea, nas franjas desse loteamento. A discriminação entre terrenos públicos e privados na área serão objeto da fase específica de pesquisa dominial. Assim, deverão ser manejados os instrumentos jurídicos cabíveis para ambas as situações para outorga de título público aos beneficiários.

Nas áreas de regularização condicionada, o plano interventivo deverá permitir a posterior e imediata contratação de projetos básicos e executivos para implementação das intervenções físicas, aliadas a um adequado trabalho social e eventuais medidas jurídicas nele previstas.

Diretrizes para orientação dos trabalhos:

- Estudar o universo dos assentamentos em pauta, através de Diagnósticos setoriais, que culminarão em um Diagnóstico Integrado, com intuito de definir instrumentos e procedimentos, bem como traçar estratégias para implementação e efetivação de sua **Regularização Fundiária Plena e Sustentável**;
- Caso sejam identificadas áreas não regularizáveis de imediato por condicionantes físico/legais, elaborar propostas de intervenção, apontando soluções para as questões impeditivas à regularização;
- Aplicar a legislação específica para as ZEIS, com parâmetros urbanísticos diferenciados;
- Garantir o processo participativo democrático ao longo de todo o desenvolvimento do projeto, valorizando o conhecimento da comunidade local.

8 – CONSIDERAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DO TRABALHO

Inicialmente, em sequência à Ordem de Serviço do contrato em tela, a CONTRATANTE providenciará a documentação necessária ao Requerimento da Reurb junto ao órgão responsável, considerando o Município como o legitimado a requerer. No momento da instauração, deverá ser

considerada a modalidade Reurb-S. Ao processo administrativo gerado, deverão ser anexados todos os produtos gerados no âmbito do trabalho.

O trabalho a ser desenvolvido pela CONTRATADA, cujas diretrizes estão descritas no presente documento, deverá ser executado considerando as duas etapas, conforme já mencionado e como previstas no item anterior, bem como das fases que compõe tais etapas.

A primeira etapa, denominada **PLANEJAMENTO DA URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**, compreende inicialmente os serviços referentes a levantamentos preliminares de informações para atualização e sistematização da documentação técnica e dominial dos assentamentos. Seguidos da Atualização da Base Cartográfica, selagem e cadastramento de toda área de estudo.

Posteriormente, deverão ser elaborados diagnósticos setoriais, físicos, jurídicos e sociais, os quais compatibilizados, resultarão em um Diagnóstico Integrado da situação atual da área objeto do plano.

Esse Diagnóstico, por sua vez, servirá de base para a proposição das intervenções urbanísticas, para as áreas que sejam necessárias intervenções anteriores à regularização fundiária, além da definição dos instrumentos e procedimentos, estratégicos para o planejamento da regularização dessas áreas.

A segunda etapa, chamada ***PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL*** compreende as ações concretas de regularização fundiária, objetivando a aprovação e registro do parcelamento do solo e a titulação dos ocupantes.

O trabalho pauta-se pelo atendimento à população moradora dos assentamentos em tela, no que se refere à garantia da permanência desta em seu local de origem, por meio do reconhecimento de seu direito à cidade, consolidação das áreas regularizáveis e consequente titulação dos beneficiários. Além da observância aos dispositivos da Lei Federal 13.465/2017 e Decreto 9.310/2018, como norma geral, por toda a legislação aplicável à regularização fundiária e pelo Plano Diretor Municipal Lei Complementar 362/2023.

8.1 – ETAPA 01 – PLANEJAMENTO DA URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

8.1.1 – LEVANTAMENTO SITUACIONAL E PESQUISA DOMINIAL

8.1.1.1 – RELATÓRIO DE LEVANTAMENTO SITUACIONAL

Trata-se da fase Inicial do trabalho, onde é feita a sistematização das informações. Para tanto, será realizado pela CONTRATADA um levantamento de todas as informações existentes na Prefeitura, no que diz respeito aos antecedentes do PIURF. Apontamos como referenciais técnicos e base de consultas, o Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS (2012), além de informações existentes no arquivo técnico da SMDUH, Setor de Patrimônio da SEMAD, Receita Municipal da SEFAZ, além das bases georreferenciadas da SEPLAN e SMDUH.

É também parte integrante desta fase uma ***Vistoria Técnica Multidisciplinar***, no intuito de que haja um primeiro contato da equipe técnica com os assentamentos, a fim de conhecer seu universo e assimilar eventuais transformações que estejam ocorrendo na área. Deverão participar dessa vistoria os técnicos que compõem a equipe da CONTRATADA, preferencialmente acompanhados pela equipe técnica da CONTRATANTE. Após a vistoria, deve haver uma **sistematização das informações**.

Essas atividades deverão culminar no ***RELATÓRIO DE LEVANTAMENTO SITUACIONAL***, que deverá conter: as informações levantadas referentes à área de estudo; os registros da vistoria técnica multidisciplinar; a caracterização preliminar da área objeto da regularização contendo breve histórico de ocupação, caracterização urbanístico-ambiental, caracterização dos aspectos jurídico-legais e caracterização dos aspectos socioeconômico-organizativos.

8.1.1.2 – PLANO DE MOBILIZAÇÃO, ORGANIZAÇÃO E CAPACITAÇÃO SOCIAL

Além disso, a equipe responsável pelo Trabalho Técnico Social deverá elaborar nesse momento, o ***Plano de Mobilização, Organização e Capacitação Social*.** Para tanto, será necessário lançar mão do arcabouço metodológico e conceitual sobre a temática da mobilização, participação e capacitação social, com a proposição de instrumentos e modelos de comunicação para o trabalho com a comunidade que facilitem o diálogo e a compreensão de todo o processo do projeto em

execução. Deverá então ser descrito o processo metodológico a ser utilizado e apresentado o cronograma e descrição das atividades propostas.

O plano deve conter ainda a proposição de instrumentos de identificação da CR, para os trabalhos comunitários, tais como crachá, camisa, boné etc. além de planilha com identificação da CR, contendo, no mínimo, nome completo/nome social, data de nascimento, tipo de representatividade no assentamento, e-mail, endereço e telefone.

O produto a ser apresentado para essa atividade é o **PLANO DE MOBILIZAÇÃO, ORGANIZAÇÃO E CAPACITAÇÃO SOCIAL.**

8.1.1.3 – RELATÓRIO DE PESQUISA DOMINIAL E CARTORÁRIA

Nesta fase inicial dos trabalhos, faz-se necessário também a realização da pesquisa dominial e cartorária, com objetivo de identificar a propriedade de toda a área da poligonal de intervenção e de todos os confinantes. Nesse sentido, deverá ser realizada a ***Pesquisa Cartorária*** com busca nos serviços registrais de imóveis de Contagem e, se necessário, de outras comarcas, especialmente Betim e Belo Horizonte.

O levantamento é feito a partir da superposição entre os polígonos da área de trabalho e os parcelamentos oficiais e não oficiais, atentando-se para os limites das ZEIS que compõe a área, da ocupação de fato e do zoneamento.

Identificando-se imóveis não loteados, deve ser feita pesquisa dos registros anteriores, até de confinantes e áreas próximas, pois, a partir de referências antigas, podem ser localizados registros e matrículas decorrentes, possibilitando a identificação dominial da área.

Se necessário, serão disponibilizados, exclusivamente para o trabalho e a pedido da CONTRATADA, respeitado o sigilo fiscal, dados disponíveis em cadastros do Fisco Municipal, visando a auxiliar na busca do titular registral e a subsidiar a pesquisa dominial.

A pesquisa dominial somente será considerada efetuada após identificada a propriedade de toda a área e dos confinantes, ou justificada, de forma fundamentada, a não localização, atribuição da equipe jurídica da CONTRATADA, para que ao final seja montando o ***quadro dominial***.

Deve ser analisada, junto às concessionárias de serviços públicos, a existência de servidões administrativas e/ou restrições à ocupação, além de ser confirmado, com as administrações patrimoniais federal e estadual, se há ou não propriedade dos demais entes federados.

Com as informações advindas do Cartório de Registro de Imóveis, elencam-se os lotes envolvidos pelas poligonais identificadas e sistematizam-se tais informações, para a área de intervenção e seu entorno, sob o formato de ***Quadro Dominial***, constando: a referência de quadra/lote/bairro ou de gleba; o registro ou matrícula, do cartório pertinente; o nome do proprietário e seu endereço; e a existência de ônus reais ou ações judiciais.

Deverá também ser elaborado o mapa da situação da área constante no registro de imóveis, que consiste no mapeamento preliminar das matrículas identificadas, a fim de subsidiar posteriormente o Diagnóstico Setorial Jurídico e as peças técnicas da Demarcação Urbanística. O produto que sistematiza toda a pesquisa cartorária e dominial é o ***RELATÓRIO DE PESQUISA DOMINIAL E CARTORÁRIA*** no qual constarão todas as informações levantadas na pesquisa, além de mapa com a representação da área de intervenção, seu entorno imediato, as porções loteadas e as que não são, parcelamentos oficiais e não oficiais, glebas, sistema viário, zoneamento, polígonos das ZEIS identificados na área de estudo, a ocupação de fato, terrenos públicos e privados e as áreas de equipamentos públicos, realizando-se, também, a superposição com o mapa de selagem, para identificação da situação de ocupação *versus* a situação dominial. Além disso, o quadro dominial deve compor o relatório.

Os produtos a serem entregues relativos à fase de Levantamento Situacional e Pesquisa Dominial são:

- **Relatório de Levantamento Situacional**;
- **Plano de Mobilização, Organização e Capacitação Social**;
- **Relatório de Pesquisa Dominial e Cartorária**, contendo Quadro Dominial e Mapa da situação da área constante no registro de imóveis.

8.1.2 – ATUALIZAÇÃO DA BASE CARTOGRÁFICA

Inicialmente salienta-se o cumprimento das determinações e especificações para o Levantamento Planialtimétrico Cadastral (LEPAC) previstos na Lei 13.465/2017 e seu regulamento através do Decreto 9.310/2018, especialmente quanto à precisão exigida e o atendimento ao Manual de Engenharia para cadastro no Sinter.

> *"§ 3º O erro posicional esférico do vértice definidor de limite deverá ser igual ou menor a oito centímetros de raio."*
>
> Art. 29 do Decreto 9.310/2018

Além disso, ressalta-se que todo produto apresentado em ArcGis, deve guardar total equivalência com o produto em versão AutoCAD. Entretanto, não devem ser mera operação de conversão de arquivo shape em dwg ou vice-versa. Em ambiente ArcGis, devem- se respeitar as características das feições: polígono, linha, ponto, assim como receberem os atributos correspondentes. Os arquivos Gis devem receber tratamento com correção das falhas de importação direta do AutoCAD, quando for o caso. Deverá ser apresentado um mxd também, com formato de apresentação. O produto Gis deve estar hábil a edição e manipulação, sem erros topológicos, assim como ser passível de se integrar à base municipal de cadastro fiscal.

A atualização do levantamento topográfico deverá conter a representação fiel dos terrenos existentes de toda área objeto do PIURF e de seu entorno imediato, para fins de amarrações com a malha adjacente, para qual serão fornecidas, pela CONTRATANTE, as bases existentes nos arquivos da PMC. A referida atualização tem como objetivo cadastrar todo sistema viário, ocupações (lotes e edificações), bem como quaisquer elementos físicos (árvores, cursos d'água etc.) e equipamentos (postes, PV's etc.) na abrangência do projeto, que porventura não conste na base municipal. A compatibilização dessas informações deverá ser realizada em AutoCAD.

8.1.2.1 – LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL (LEPAC)

O ***Levantamento Planialtimétrico Cadastral – LEPAC*** deverá ser executado em toda a extensão das ZEIS objeto do projeto, reconhecidas como Loteamento Público e Vila Funcionários. Devem ser executados os seguintes serviços:

- Determinação de Base de Coordenadas UTM, no DATUM SIRGAS 2000;
- Cadastro topográfico das feições com projeção horizontal em Coordenadas Topográficas, amarradas na Base UTM, DATUM SIRGAS 2000;
- Amarração e sobreposição dos parcelamentos aprovados locais;
- Elaboração de desenhos topográficos digitais;
- Memória de cálculo.

Como referência metodológica, propõe-se o atendimento aos referenciais de Levantamento Planialtimétrico Cadastral, do Caderno de Normas e Padrões para Serviços de Topografia da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte (URBEL).

O LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL entregue deverá conter o elenco básico de feições descrito a seguir, podendo ir além deste caso seja identificada necessidade de informação adicional inerente ao território. O modelo de arquivo "dwg" com padrões será disponibilizado pela equipe de supervisão da CONTRATANTE.

Representação da Planimetria:

- Levantamento do contorno das quadras, detectando em suas testadas todas as inflexões horizontais, bem como as arestas de tamanho igual ou superior a 10 centímetros;
- Levantamento das divisas entre os lotes e ou ocupações, individualizando-os, detectando em seu perímetro todas as inflexões horizontais, bem como as arestas de tamanho igual ou superior a 10 centímetros;
- Levantamento da silhueta de contorno das edificações, individualizando-as e detectando todas as inflexões horizontais iguais ou superiores a 10 centímetros.
    - As edificações multifamiliares terão as unidades identificadas por diferentes hachuras.
    - Também será indicado o quantitativo de níveis, em edificações com mais de um pavimento.

- Levantamento das benfeitorias inscritas aos lotes tais como: Muros; cercas; tapumes; escadas; cisternas; caramanchões e outros afins;
- Identificação das edificações com sua numeração postal;
- Indicação da toponímia local;
- Levantamento dos elementos de infraestrutura urbana e equipamentos tais como: Bancas de revista; áreas de circulação em praças e parques; caixas de inspeção e controle de concessionárias de serviços públicos; orelhões; meio-fio; postes; canteiros; poços de visita; poços luminares; canaletas; sarjetas; bocas-de-lobo; grades pluviais; taludes; arrimos; gabiões; escadarias públicas; pontes; passarelas e outros afins;
- Levantamento dos elementos naturais tais como: Árvores; cursos d'água; voçorocas; ravinas; talvegues; barrancos, e outros afins;
- Parcelamento(s) local(is), aprovados ou não, deverá(ão) ser sobreposto(s), segundo Construção Digital e Sobreposição de Parcelamento;
- Croqui de Campo do Levantamento deverá ser elaborado de forma clara e legível.

Representação da Altimetria:

- Levantamento das altitudes ortométricas de todos os pontos representativos das feições elencadas na Representação da Planimetria acima;
- Os elementos relacionados às redes hidrossanitárias, (caixas, PVs, PLs, BLs, etc.), deverão ter suas altitudes ortométricas de topo levantadas;
- Levantamento das altitudes ortométricas das soleiras das portas de acesso às edificações, bem como das soleiras dos portões de acesso aos lotes, sejam de pedestres ou de garagem;
- Levantamento de todas as outras inflexões verticais necessárias à adequada representação do Modelo Digital e Gráfico do terreno;
- É fundamental que elementos e feições que sejam definidores de desníveis, tenham suas altitudes de pé e topo levantadas. Ex: Arrimos, gabiões, taludes, baldrames, meios-fios, canaletas, escadas, etc.

- Também deverão ser levantados os planos inclinados, segmentando tantas facetas quanto as mudanças de inclinação indicarem;
- Croqui de Campo do Levantamento deverá ser elaborado de forma clara e legível.

Amarração aos Parcelamentos Aprovados Locais

Os parcelamentos aprovados locais devem ser reproduzidos digitalmente, em camada (layer) específica, de forma sobreposta às plantas do levantamento topográfico realizado.

Previamente à execução desse trabalho, a CONTRATADA deverá solicitar a CONTRATANTE informações quanto à existência de parcelamentos georreferenciados, ou já devidamente inseridos e geoprocessados no Sistema de Informações Geográficas Municipais – SIGM, com o intuito de compatibilizar-se com a base municipal em vigor.

Caso inexistente, o método utilizado deve ser o de construção digital sendo permitidas a digitalização ou mesmo a vetorização de imagens, desde que passem por tratamento analítico que preserve as formas e dimensões reais. Havendo referências geodésicas (Sistema de Projeção, Datum, e sistema de Coordenadas), estas deverão ser adotadas e ratificadas no processo de sobreposição.

Desenhos Topográficos

- Todos os elementos levantados em campo devem ser apresentados nos desenhos topográficos;
- Devem constar curvas de nível de metro em metro, e mestras de cinco em cinco metros, oriundas de compilação digital de planta original, na escala mínima de 1:250;
- Os desenhos topográficos devem ser apresentados em papel sulfite color, plotados em escalas legíveis e em formato compatível com a escala, dobrados no tamanho A4;
- Os desenhos devem ser elaborados através do programa AutoCAD, utilizando o recurso “Viewport”;
- Além dos mapas em escala mínima de 1:250, deve ser apresentado um mapa que abranja todo o assentamento, em escala adequada.

Memória de Cálculo

Deve ser reunido e disponibilizado à CONTRATANTE todo material, digital e impresso, referente ao Levantamento como: Caderneta de campo, relatórios de sessão de rastreamento de GPS, croquis, planilhas de cálculo e afins, utilizados para desenvolvimento dos levantamentos.

Área aproximada do Levantamento Planialtimétrico Cadastral:

- Loteamento Público Funcionários: 383.370 m²
- Vila Funcionários: 70.379 m²

TOTAL APROXIMADO: 453.749 m²



FIGURA 06: Base cadastral com edificações – Loteamento Público e Vila Funcionários

FONTE: GeoContagem, 2025.

8.1.2.2 – BASE CARTOGRÁFICA ATUALIZADA

De posse do Levantamento Planialtimétrico Cadastral, deverá ser realizada a ***atualização da base cartográfica*** que resultará no produto ***BASE CARTOGRÁFICA ATUALIZADA,*** na qual devem constar os seguintes itens:

- Limite das ZEIS oficiais e o contorno atual dos assentamentos;
- Divergências entre o limite legal atual e o limite de fato dos assentamentos;
- Limite e nome de municípios vizinhos, quando for o caso;
- Limite e nome da região administrativa nome das regionais vizinhas, quando for ocaso;
- Nome dos bairros do entorno imediato;
- Curvas de nível mestras (5 em 5 metros) e secundárias (1 em 1 metro);
- Contorno das edificações e parcelamento da área interna das quadras;
- Numeração postal;
- Equipamentos comunitários no entorno e dentro do assentamento;
- Sistema viário interno e do entorno com respectiva toponímia, constando meio-fio;
- Espécies arbóreas e posteamento;
- Escadarias e elementos de transposição (pinguelas, pontes, passarelas etc.);
- Nascentes, cursos e corpos d'água com respectiva toponímia;
- Metrovias, ferrovias e rodovias com toponímia, torres e linhas de transmissão da CEMIG, gasodutos, oleodutos, adutoras da COPASA;
- Lançamentos de drenagem e esgotamento sanitário.

Nessa fase de *Atualização da Base Cartográfica* o Trabalho Técnico Social será realizado na perspectiva de mobilização, mediação e acompanhamento. O trabalho de campo deverá ser acompanhado pelo técnico social, o qual fará as mediações necessárias para facilitar a entrada dos técnicos nos terrenos e a realização dos levantamentos. A Comissão de Representantes tem papel fundamental nessa ação, como elo entre o município/empresa e os moradores, atuando como facilitadores do processo.

Os produtos a serem entregues relativos à fase Atualização da Base Cartográfica são:

- **Levantamento Planialtimétrico Cadastral**, em mapas articulados na escala 1:250 e um Mapa Geral, em dwg (AutoCAD);
- **Relatório da Base Cartográfica Atualizada** contendo:
  - Base Cartográfica Atualizada dos assentamentos Loteamento Público e Vila Funcionários, em dwg (AutoCAD) e shape e gpkg (QGIS 3.10);
  - Relato das atividades do trabalho técnico social desenvolvidas junto à comunidade na fase *Atualização da Base Cartográfica.*

8.1.3 – SELAGEM E CADASTRO SOCIOECONÔMICO E FUNDIÁRIO

8.1.3.1 – CONTAGEM DE DOMICÍLIOS E SELAGEM

De posse do LEPAC, a CONTRATADA deve definir a divisão dos assentamentos em setores e quadras para dar início aos processos de ***contagem de domicílios e selagem*** em todo o perímetro da área de estudo.

Domicílio é aqui entendido como toda edificação utilizada ou subutilizada no assentamento, de acordo com os seguintes tipos de usos: residencial, institucional, industrial, comercial, serviços etc. Domicílio residencial é o local estruturalmente separado e independente que se destina a servir de habitação a uma ou mais pessoas, ou que esteja sendo utilizado como tal. Abarca assim critérios essenciais de separação e independência, identificando a constituição autônoma do núcleo familiar sobre vários aspectos: espaço de preparo e consumo de alimento, repouso, isolamento dos demais, abrigo das intempéries ambientais, geração e usufruto da renda, acesso direto ao local de habitação (independência).

É a partir do número de domicílios que se obtém o real universo de imóveis objeto deste PIURF. Esse conceito se baseia em parte na definição do IBGE (censo 2010), mas contempla outros aspectos, os quais se referem aos objetivos fundamentais da ação da Regularização Fundiária.

A CONTRATADA deve realizar a identificação em campo dos domicílios existentes em toda a extensão levantada pelo LEPAC, lançando em mapa específico a numeração sequencial dos mesmos (selagem).

Posteriormente, deverá ser realizado o levantamento censitário de dados e informações necessários ao processo de Regularização Fundiária na área objeto do projeto. Nesse sentido, na visita ao domicílio para realização da selagem, a CONTRATADA deverá informar, em conformidade com o trabalho de acompanhamento social, da necessidade de providência por parte dos moradores beneficiários do programa, de sua documentação pessoal e imobiliária, já entregando a relação dos documentos a serem fornecidos para o preenchimento do cadastro socioeconômico e fundiário que se sucederá à selagem. Nessa primeira abordagem da família, deverá ser preenchida a Ficha de Selagem, cujo modelo será fornecido pela CONTRATANTE, podendo ser sugeridas alterações pela CONTRATADA, que devem passar por avaliação e aprovação da CONTRATANTE.

A equipe responsável pela execução dessa atividade em campo deverá ser composta por técnicos das áreas física e social, em atuação conjunta e integrada.

Deve ser elaborado um mapa de selagem sobre a base atualizada (em ambiente QGIS 3.10 e AutoCAD), adotando:

- Limite e número das quadras;
- Linha divisória de lotes com respectiva numeração;
- Número do selo de cada domicílio.

Os dados dos levantamentos de uso e ocupação devem ser registrados em planilhas e lançados em banco de dados, contendo as seguintes informações:

- Regime de ocupação (alugada, cedida, própria, vago, desocupado);
- Uso (residencial, comercial, serviço, misto e serviços de uso coletivo);
- Tempo de ocupação;
- Padrão construtivo das edificações (baixo, médio, alto).

As informações acima relacionadas devem ter seu conteúdo lançado em mapas temáticos, em ambiente QGIS 3.10 e AutoCAD.

8.1.3.2 – CADASTRO E COLETA DE DOCUMENTAÇÃO DOS BENEFICIÁRIOS

A ***aplicação de cadastros socioeconômico e fundiário junto aos moradores do Loteamento Público e Vila Funcionários*** deverá ser realizada pelo profissional responsável pelo Trabalho Técnico Social, acompanhado de, no mínimo, outros 3 (três) técnicos sociais auxiliares contratados pela contratada, tendo em vista a grande extensão territorial e o considerável número de domicílios abarcados pelo projeto.

A CONTRATADA deverá, na oportunidade do cadastro das famílias e ocupantes da área, coletar a documentação solicitada na selagem, obtendo ou providenciando sua cópia. Para tal, deverá garantir a facilitação da extração de cópias ou digitalização da documentação, disponibilizando máquina xerox, scanner, máquina fotográfica, *tablet*, ou outro dispositivo que permita a impressão com perfeita nitidez do documento. Caso se utilize de veículo para transporte de equipamento móvel, o carro deverá ser provido de adesivo de identificação do programa de regularização fundiária ou da Prefeitura Municipal de Contagem (PMC) conforme modelos oficiais desta.

Todos os documentos coletados na aplicação de cadastros do Loteamento Público e Vila Funcionários deverão compor o dossiê de cadastro de cada domicílio e comprovar os dados necessários à análise e decisão acerca da situação socioeconômica, possessória e dominial e dos caminhos jurídicos para a regularização do terreno.

O cadastro socioeconômico e fundiário das famílias moradoras das áreas de estudo, assim como a atualização cadastral, deverá ser realizado por técnicos sociais habilitados e experientes. Os formulários de cadastro a serem aplicados devem ser previamente discutidos com a equipe da CONTRATANTE, a fim de estabelecer as informações necessárias à pesquisa. Deverão ser realizadas no mínimo 3 (três) tentativas de cadastramento, devidamente registradas, para que o cadastro seja considerado não realizado.

Neste momento, deve ser realizada a ***montagem do banco de dados***. Os domicílios pesquisados devem ser identificados em um banco de dados unificado, contendo os dados da

selagem com: número das quadras e lotes[1], número do selo de cada unidade, endereço postal e todos os dados levantados no cadastro socioeconômico e fundiário (modelo de banco de dados a ser fornecido pela CONTRATANTE).

Tendo em vista a possibilidade da não cobertura total dos domicílios no momento da realização do cadastro socioeconômico e fundiário, e por haver possibilidade de complementação de cadastramento posteriormente, como nos plantões de atendimento, o banco de dados entregue nesta fase será considerado preliminar, devendo refletir todas as informações levantadas através do cadastramento e selagem efetivados até então. Nesse sentido, ao final do projeto, na fase de *Regularização Fundiária Urbana – Reurb* deverá ser realizada a consolidação do banco de dados e entregue o *Banco de Dados Consolidado* com a inclusão das informações obtidas nos plantões. Ademais, na fase de Titulação o Banco de Dados Consolidado deve ser atualizado com a informação final sobre os beneficiários que chegaram a ser titulados.

Além do Banco de Dados Preliminar, nesta fase, dentro das atividades de elaboração do Relatório da fase de Selagem e Cadastro Socioeconômico e Fundiário, deve ser realizado um estudo social das famílias residentes no Loteamento Público e Vila Funcionários.

O ***Estudo Social*** trata-se de um instrumento técnico operativo que busca analisar os dados coletados por meio de aplicação de instrumentos próprios como cadastros, fichas e desenvolvimento de outras metodologias como entrevistas, reuniões de grupos e visitas domiciliares.

Com os dados quantificados e qualificados já sistematizados, é possível compreender a situação social da população residente no território delimitado. Dados como a renda familiar e per capta, escolaridade, faixa etária e outros, se necessário, serão identificados e descritos no texto do Estudo Social das famílias residentes no Loteamento Público e Vila Funcionários. Tal Estudo tratará também de fundamentar que as famílias moradoras nesse território são famílias de baixa renda.

[1] A numeração de quadras e lotes aqui referida é aquela utilizada para a organização espacial da selagem. Com o desenrolar do projeto de regularização fundiária, será criada uma nova numeração, quando da elaboração do projeto urbanístico. A correlação dessas numerações deve ser contemplada na consolidação do *Banco de Dados.*

Com relação à definição de renda, os conceitos apontados pelo Cadastro para Programas Sociais do Governo Federal (Cadastro Único/CADUNICO) são de grande valia uma vez que este é *"um instrumento que identifica e caracteriza as famílias de baixa renda, permitindo que o governo conheça melhor a realidade socioeconômica dessa população".* (http://mds.gov.br/assuntos/cadastro-unico/o-que-e-e-para-que-serve)

No intuito de qualificar o assentamento como predominantemente de baixa renda, faz-se necessário observar o que preconiza o instrumento "CAD ÚNICO DO GOVERNO FEDERAL", quanto à composição da renda familiar:

> *"**Renda:** é toda e qualquer remuneração recebida pela pessoa, seja de trabalho formal, informal ou de outras fontes. São considerados os rendimentos do trabalho, de aposentadoria, pensão, seguro-desemprego, auxílio-doença, salário-maternidade, BPC, doações regularmente recebidas pelas pessoas da família, entre outros. No **Cadastro Único**, capta-se a renda bruta, ou seja, o valor total da remuneração recebida sem descontos de impostos, contribuição à previdência social ou outros. Esse conceito está subdividido em renda familiar mensal e em renda familiar mensal per capita (por pessoa)".*
>
> **FONTE:** (http//mds.gov.br/assuntos/cadastro-unico/a-gestao-docadastro/sistema-de-cadastro-unico/conceitos-fundamentais)

Conforme os critérios do Cadastro Único, caracterizam-se como baixa renda as famílias de renda mensal familiar de até 3 (três) salários-mínimos, ou a renda *per capta* de ½ (meio) salário-mínimo. Entretanto, a legislação que dispõe sobre a regularização fundiária urbana (Reurb), Lei 13.465/2017 e Decreto 9.310/2018 principalmente, estabelece como referência para definição da população de baixa renda a renda mensal familiar de até 5 (cinco) salários-mínimos. Esta última será, portanto, a referência utilizada para o projeto em tela.

O Cadastro Socioeconômico e Fundiário deve contemplar, no mínimo, as seguintes informações:

- Informações relacionadas à identificação dos moradores, escolaridade, faixa etária, mulheres chefes de famílias;
- Composição familiar – dados e documentos pessoais, casamentos, uniões estáveis e óbitos;

- Liderança comunitária – organização formal e informal, com documentação caso formalmente constituída;
- Situação Fundiária (Tempo de ocupação no domicílio e tipo de documentação);
- Sucessão na posse e documentação comprobatória;
- Locações ou comodatos e documentação comprobatória;
- Existência de ações judiciais envolvendo o terreno, tais como possessórias, usucapião, reivindicatórias;
- Atividades econômicas e dados de caráter econômico, tais como renda familiar (rendimento, benefícios), per capita etc.;
- O conteúdo de cada questionário preenchido deve ser lançado em banco de dados em formato ".xlsx", devendo ser feitos os devidos cruzamentos e análises das informações.

De posse das informações levantadas, deverá ser elaborado mapa temático de Tempo de Ocupação, em ambiente QGIS 3.10 e AutoCAD, com as seguintes categorias:

- Menos de 1 ano;
- Entre 1 e 5 anos;
- De 5 a 10 anos;
- Acima de 10 anos;
- Não reside no imóvel.

Deverá ser também elaborado mapa temático de Renda Familiar, em ambiente QGIS 3.10 e AutoCAD, com as seguintes categorias:

- De 0 SM a 3 SM;
- De 3 SM a 5 SM;
- Acima de 5 SM.

Além destes, deverão ser elaborados mapas temáticos de *Uso das Edificações*, *Regime de Ocupação* e *Padrão Construtivo,* em ambiente QGIS 3.10 e AutoCAD. Para definição dos critérios de

avaliação do padrão construtivo, a CONTRATADA deverá seguir a metodologia apresentada pela CONTRATANTE.

Os produtos a serem entregues relativos à selagem e cadastro socioeconômico e fundiário são:

- **Relatório da fase de Selagem e Cadastro Socioeconômico e Fundiário**, incluindo como anexo:
  - Arquivo digital do **Banco de Dados Preliminar** em formato ".xlsx" devidamente preenchido, contendo as informações unificadas referentes à selagem e ao cadastro socioeconômico e fundiário. Deverá ser adotado o padrão estabelecido pela CONTRATANTE;
  - **Prontuários separados por selo**, todas as fichas de selagem e questionários aplicados no cadastro socioeconômico e fundiário, devidamente preenchidos e verificados, além da documentação coletada, organizada em pastas individuais por domicílio;
  - **Os seguintes Mapas em versão impressa e digital, em ambiente QGIS 3.10 e AutoCAD:**
    - Mapa 01 – Selagem;
    - Mapa 02 – Tempo de Ocupação;
    - Mapa 03 – Renda Familiar;
    - Mapa 04 – Uso das Edificações;
    - Mapa 05 – Regime de Ocupação;
    - Mapa 06 – Padrão Construtivo.
  - **Estudo Social** das famílias residentes no Loteamento Público e Vila Funcionários;
  - **Relatório de atividades de mobilização, organização e capacitação social**, contendo todas as atividades realizadas, registrando dinâmicas, nome dos participantes e anexando cópias dos materiais de apoio utilizados.
  -

8.1.4 – DIAGNÓSTICO

De acordo com o inciso III, Art. 35, da Lei Federal 13.465/2017, deve compor o projeto de regularização fundiária o estudo das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental dos assentamentos em questão. Nesse sentido, nessa fase deverão ser realizados estudos que embasarão a elaboração dos diagnósticos setoriais físico, jurídico e social que, por fim, culminarão em um diagnóstico integrado.

8.1.4.1 – DIAGNÓSTICO SETORIAL DOS ASPECTOS FÍSICO-URBANO-AMBIENTAIS

A elaboração do *diagnóstico setorial físico-urbano-ambiental* deve ser realizada a partir da abordagem integrada dos aspectos urbanísticos, de saneamento, de energia elétrica e iluminação pública e geológico-geotécnicos. Devem ser realizados levantamentos de dados e estudo dos aspectos citados, bem como análise e cruzamento com os dados físicos obtidos no levantamento censitário. O ***DIAGNÓSTICO SETORIAL FÍSICO-URBANO-AMBIENTAL*** deverá ser elaborado simultaneamente ao Diagnóstico Jurídico, com o objetivo de estabelecer os recortes e as implicações intrínsecas de ambas as atuações.

O texto deve apresentar uma descrição conclusiva sobre as áreas consolidáveis e não consolidáveis do assentamento do ponto de vista físico-urbano-ambiental.

Além dos textos referentes a cada um dos aspectos citados, deve ser elaborado um texto síntese conclusivo da caracterização dos núcleos a título de diagnóstico setorial, articulando a abordagem da problemática urbana e ambiental no que se refere aos sistemas de acesso, à caracterização das quadras, às situações de risco geológico, às redes e serviços de saneamento, às áreas de lazer e convívio, ao serviço de transporte público e a outros elementos necessários a avaliação integrada. Deve ser elaborado um mapa síntese com os seguintes aspectos:

- Áreas a consolidar, ou seja, áreas sem necessidade de intervenção, cujas edificações e infraestrutura podem permanecer no local;

- Áreas não consolidáveis, ou seja, áreas cujas edificações e infraestrutura precisam ser removidas, já que não há possibilidade e/ou viabilidade de ser realizada obra no local que garanta as condições para a permanência da população;
- Áreas a consolidar sob condições, quais sejam:
  - Eliminação de risco geológico;
  - Intervenção na infraestrutura de saneamento;
  - Intervenção no sistema viário e ocupação do solo.
- Áreas livres edificáveis;
- Áreas potenciais para reassentamento, implantação de equipamentos e concentração de atividades econômicas;
- Pontos críticos em termos de: mobilidade, com destaque para os estrangulamentos na circulação de veículos e pedestres e atendimento das redes de infraestrutura.

O texto do diagnóstico setorial físico-urbano-ambiental deve concluir sobre as áreas dos assentamentos consideradas *consolidáveis*, *não consolidáveis* e *consolidáveis sob condições*, considerando os aspectos abordados.

A descrição mínima do que deve ser analisado para cada um dos aspectos está exposta a seguir.

A) ASPECTOS URBANÍSTICOS

A unidade de análise a ser considerada deve focalizar preferencialmente a quadra, definida como um conjunto de edificações delimitadas pelo sistema viário contínuo. Devem ser fornecidos, no mínimo, os conteúdos descritos a seguir, apresentados em forma de textos e mapas.

1. Caracterização do entorno

Devem ser abordados, de maneira sucinta e objetiva, os seguintes tópicos:

- Caracterização da região do Município onde se localizam os assentamentos;
- Caracterização do entorno imediato;
- Principais acessos;

- Praças, escolas, creches, posto de saúde, centros comunitários, parques e demais equipamentos de uso coletivo;
- Sistema hidrográfico.

2. Estrutura e Caracterização do assentamento

Deve ser apresentada uma descrição sintética do sítio em estudo, com a caracterização e análise da condição dos espaços públicos e privados. A análise deve incluir a avaliação dos aspectos da articulação interna das quadras, da articulação dos assentamentos com o entorno, os pontos estratégicos dos assentamentos e a relação entre espaço construído e espaço livre.

Os estudos necessários ao entendimento da estrutura dos assentamentos devem ser elaborados considerando a estrutura proposta a seguir.

- Descrição geomorfológica do sítio: deve ser analisada a geomorfologia, caracterizando os aspectos mais significativos do relevo e correlacionando-os com a ocupação do sítio. Devem ser mapeadas as seguintes informações:

- Faixas de declividades;
- Taludes expressivos;
- Delimitação da bacia hidrográfica, onde se localizam os assentamentos;
- Rede hidrográfica;
- Identificação de nascentes.

- Caracterização dos acessos: a classificação dos acessos e a caracterização do padrão do sistema viário objetivam diagnosticar o potencial das vias para a circulação de pedestres e veículos e garantir a acessibilidade do assentamento e do entorno imediato. Este item é composto pelos conteúdos, a serem expostos em três mapas, a saber:

a) Classificação hierárquica do uso dos acessos: a classificação dos acessos é definida pela relação de função/uso, representando o potencial das vias para a circulação de pedestres e veículos, nos assentamentos em estudo e no entorno imediato. Devem ser indicados os

pontos de acessos principais, assim como as edificações que não são atendidas pelo sistema viário veicular e de pedestre, caso existam;

b) Classificação hierárquica da condição física dos acessos: para este mapa a classificação dos acessos (de pedestres e veiculares) é definida considerando-se a dimensão de suas caixas (pista de rolamento e passeio) e sua declividade, no interior dos assentamentos e no entorno imediato;

c) Padrão do sistema viário: é definido pela condição que os acessos apresentam, quando do levantamento de campo (interior do assentamento e entorno imediato), em função das seguintes informações:

- Tipo de pavimentação;
- Existência ou não de passeios e condições deles;
- Escadarias em condições irregulares.
- Estrangulamentos de maneira geral;
- Identificação dos pontos do núcleo com impedimentos físicos para a entrada de serviços (ônibus, coleta de lixo, corpo de bombeiros, ambulância).

- Caracterização das quadras: a caracterização das quadras é baseada na caracterização do estoque de edificações (considerar os mapas temáticos de uso, e regime de ocupação) e na densidade populacional (definir pelo cálculo do número de habitantes / área da quadra em ha. e apresentar por faixas). O resultado da caracterização das quadras deve ser mapeado considerando a ponderação dos dois itens anteriores, definindo os diferentes níveis de consolidação.

- Transporte público: devem ser levantadas informações junto a TRANSCON e consolidadas com vistorias no local, com objetivo de mapear as linhas de transporte público que circulam no interior ou nas proximidades do núcleo. As linhas de transporte público devem ser lançadas em planilha e em texto devem ser identificadas quais as que atendem efetivamente a comunidade, abordando a avaliação da população sobre este serviço, conforme pesquisa censitária; devem ser levantados/analisados os seguintes dados:

- Os principais pontos de parada de ônibus, dentro dos assentamentos e em seu entorno imediato;
- As informações sobre as linhas que param nesses pontos e a frequência média de circulação;
- A indicação dos sentidos (centro/bairro, bairro/centro, bairro/bairro);
- A conexão com outros tipos de transporte, quando existir (microônibus complementares, metrô);
- A influência na acessibilidade e deslocamentos entre assentamento e destinos necessários.

- Caracterização dos espaços públicos e privados: resultado da síntese de levantamentos e análises anteriores no que se refere às quadras e ao sistema viário, com mapeamento refletindo:

- Caracterização das quadras;
- Problemas de acessibilidade e de conflitos entre pedestres, veículos e usos;
- Função, largura, declividade e condições apresentadas pelas vias.

3. Empreendimentos governamentais

Devem ser mapeados todos os empreendimentos públicos previstos ou em andamento, relativos ao Orçamento Participativo e a outros programas, com interface direta ou indireta sobre a área em estudo, com suas respectivas datas e legendados quanto à sua natureza (projeto ou obra) e quanto ao estágio de seu desenvolvimento (programado, em fase de licitação, em fase de execução de obras, paralisado, concluído).

Caso ainda não exista projeto para o empreendimento conquistado, deve ser ressaltada a área de abrangência dele.

B) ASPECTOS DE SANEAMENTO

Devem ser abordados no mínimo os conteúdos indicados a seguir, apresentados em forma de textos e mapas.

1. Abastecimento de água

Devem ser levantadas informações junto a COPASA/MG, consolidadas com vistorias no local e apresentadas em conformidade com o padrão de apresentação preconizado pela concessionária o mapeamento deve conter:

- Redes de abastecimento de água existentes no entorno e suas características (pressão, diâmetros, materiais, registros, caixas, hidrantes, descargas e faixas de domínio e/ou servidão);
- Redes de abastecimento de água existentes no interior dos núcleos, oficiais e clandestinas, e suas características (pressão, diâmetros, materiais, registros, caixas, hidrantes, descargas e faixas de domínio e/ou servidão);
- Identificação de áreas sem cadastro da COPASA, se existentes;
- Identificação das intermitências (através de manchas) no fornecimento, caso existam, e suas causas;
- Identificação de áreas com serviço inadequado (concentração de hidrômetros, rede aflorada);
- Identificação de problemas referentes à medição, contas, tarifação etc. (dados fornecidos pela pesquisa censitária).

Em texto, deve ser elaborada uma avaliação do nível de atendimento e condições da rede de distribuição em toda a área de estudo.

2. Esgotamento sanitário

Em relação ao esgotamento sanitário, deve ser elaborado um estudo das sub-bacias de esgotamento e o levantamento/diagnóstico das redes oficiais e não oficiais existentes, bem como da situação do esgoto em toda a área de estudo. Estudo das sub-bacias de esgotamento sanitário: deve ser elaborado um estudo das bacias de esgoto sanitário, considerando a delimitação das bacias e a população ocupante de cada uma delas e incluindo nos cálculos uma estimativa de progressão populacional. O mapeamento das bacias de esgotamento sanitário deve conter:

- Delimitação das bacias;
- Numeração das bacias;

- Sentido de fluxo.

Em texto devem ser apresentados os cálculos e as planilhas referentes ao estudo sanitário e elaborada uma caracterização geral das bacias.

O diagnóstico deve contemplar, ainda, o levantamento das redes, devendo ser levantadas informações junto à COPASA/MG, consolidadas com vistorias no local, e apresentadas em conformidade com o padrão de apresentação preconizado pela concessionária. O mapeamento deve conter:

- Redes de esgoto oficiais e não-oficiais existentes e suas características (diâmetro, material, PV e CX) no interior do núcleo, com sentido de escoamento; incluindo o mapeamento de fossas existentes; mapeamento dos lançamentos no entorno e interior da área de estudo;
- Mapeamento das edificações sobre rede de esgoto, caso existam;
- Mapeamento das edificações com soleiras negativas, caso existam;
- Mapeamento de lançamentos de esgoto a céu aberto, caso existam;
- Mapeamento de lançamentos de esgoto no sistema de drenagem;
- Redes no interior do núcleo em estudo e em seu entorno imediato, com condições técnicas de serem aproveitadas e que se encontrem instaladas em locais onde possam receber manutenção regular (poços de visita);
- Mapeamento de áreas insalubres, se existentes, com a classificação do grau de insalubridade.

Em texto deve ser realizada uma avaliação do nível de atendimento e das condições da rede de distribuição, abordando a existência de áreas insalubres.

3. Drenagem pluvial

Em relação à drenagem pluvial devem ser elaborados estudos das sub-bacias de drenagem e dos sistemas de drenagem existentes, bem como da sua situação/condição em toda a área de estudo.

- Estudo das sub-bacias de drenagem:

Deve ser apresentado um estudo das sub-bacias de drenagem, com identificação e mapeamento da bacia hidrográfica elementar, na qual os núcleos em estudo estão inseridos. A delimitação de todas as bacias a serem drenadas (microbacias) deve ser feita através de vistorias em campo e da análise da altimetria da Base Cartográfica Atualizada. O mapeamento deve conter:

- Delimitação das bacias;
- Numeração das bacias;
- Sentido de fluxo.

O estudo das sub-bacias de drenagem fundamenta a análise de adequação das obras existentes com relação às vazões e auxilia a elaboração das propostas de intervenção (desvio ou redirecionamento dos fluxos oriundos das águas das chuvas). O texto deve apresentar o cálculo das vazões utilizando o Método Racional e Hidrograma Unitário Triangular e as planilhas com as vazões obtidas. Deve ser realizada uma avaliação da adequação das obras existentes.

- Estudo dos sistemas de drenagem:

Devem ser apresentados a situação das redes de drenagem e o comprometimento das linhas de drenagem, com mapeamento da síntese dessas informações.

Situação das redes de drenagem: consolidação dos dados levantados, com vistorias efetuadas no local e pesquisas, contendo a identificação das redes existentes na área de estudo e, dentre estas, as que possuem condições técnicas para serem aproveitadas e ou assumidas pela manutenção regular. Será realizada pesquisa para levantar o ano em que foram construídas as redes e se a população a utiliza para condução de esgotos sanitários. Deve ser feito estudo verificando as condições de uso e assentamento das bocas de lobo, identificando, por exemplo, se estão entupidas, posicionadas fora do ponto de captação, assentadas acima do greide da rua e qual o diâmetro de ligação à rede existente. Da mesma forma, deve ser verificado se os diâmetros/seções são suficientes para receber e conduzir o caudal a montante. Serão mapeados:

- Cadastramento de todas as redes:

  - Cadastramento, com abertura de PVs para levantamento do diâmetro;

- Indicação do sentido do fluxo;

- Cadastro de todos os dispositivos existentes, como por exemplo bocas de lobo, caixas, PV's, descida d'água, canaletas etc.

- Pontos de lançamento no entorno da área:

  - Terreno natural;

  - Redes existentes;

  - Talvegues, cursos d'água, grotas secas etc.

- Pontos (ou áreas) críticos(as) dos assentamentos pela inexistência de sistema de drenagem ou pela dificuldade / impossibilidade de implantá-lo na atual configuração (análise por sub-bacia):

  - Lançamento de esgoto no sistema de drenagem;

  - Interior de quarteirão, residências situadas no caminho preferencial das águas;

  - Pontos baixos em greides contínuos, que correspondam a pontos (áreas) críticos;

  - Erosão provocada por lançamento de drenagem (ravinas);

  - Áreas de inundação.

- Zonas críticas de insalubridade, classificando-as em: área de drenagem pluvial inadequada; área de drenagem pluvial inexistente; área de drenagem pluvial comprometida; área de inundação/represamento.

Comprometimento das linhas de drenagem: consolidação de dados levantados com vistorias efetuadas no local, mapeando:

- Principais linhas de drenagem, indicando o sentido do fluxo:

  - Cursos de água, classificados segundo seus usos preponderantes, de acordo com a resolução do CONAMA nº 20, de 18/06/1986;

  - Nascentes;

  - Talvegues secos;

  - Áreas de inundação e ou represamento;

  - Pontos baixos em vias lançando em interior de quarteirão.

- Nível de comprometimento das linhas de drenagem:

  - Construções sobre ou próximo às linhas de drenagem;

  - Processos correntes e suas condições atuais de trabalho (ex.: assoreamento, entupimento, recalque, afloramento, vestígios de insuficiência, posicionamento no fundo do vale, dentre outros) e estado de conservação (trincas).

Em texto deve ser realizada uma avaliação da situação e condição do sistema de drenagem existente e uma abordagem com relação à existência de áreas insalubres na área de estudo.

4. Limpeza Urbana

Deve ser confeccionado mapa contendo todas as informações levantadas em campo e obtidas no setor de limpeza urbana, com as convenções preconizadas pelo Município:

- Serviços de limpeza urbana implantados, incluindo os equipamentos utilizados, a periodicidade da coleta no entorno e na área de estudo;
- Identificar a presença e atuação de catadores de materiais recicláveis, carroceiros, assim como outros programas, quando existentes, como os de coleta seletiva, reciclagem ou processamento;
- Pontos críticos de disposição, acondicionamento e coleta de lixo.

O texto deve analisar o atendimento deste serviço e citar suas possibilidades e dificuldades de ampliação, caso seja necessário.

O estudo também deve levantar informações sobre potencialidades para implementação de programas de reutilização, reciclagem ou reaproveitamento do lixo, enquanto mecanismo de geração de renda e educação ambiental para a comunidade, formação de cooperativas ou outros que viabilizem parcerias entre a comunidade, órgãos públicos e iniciativa privada.

C) ASPECTOS GEOLÓGICO-GEOTÉCNICOS

Considerando os dados e a metodologia do Plano Municipal de Redução de Riscos, e as vistorias realizadas no local, devem ser elaborados dois mapas utilizando a base cartográfica atualizada: o mapa de declividades (mostrar faixas de 0 a 15%, 15 a 20%, 20 a 30%, 30 a 47% e acima

de 47%) e o mapa de risco geológico contendo a demarcação das áreas de risco com as seguintes informações:

- Graus de risco geológico;
- Processos destrutivos predominantes em cada área com situação de risco mapeada;
- Agentes/fatores instabilizadores e os indicativos de risco geológico-geotécnico.

Devem ser elaboradas seções transversais ao terreno, indicadas no mapa de risco geológico, para caracterizar as situações de risco alto e muito alto. Deve, também, ser elaborado um texto sucinto, descrevendo o contexto geomorfológico e geológico da área em estudo, apontando, dentre outros, estruturas intrínsecas da rocha e contatos geológicos que potencializam o desencadeamento de processos instabilizadores. O texto deve abordar, também, possíveis problemas advindos das características geotécnicas dos materiais existentes na área e citar as áreas de risco mapeadas, bem como o processo destrutivo atuante em cada uma delas relacionado com o meio físico.

D) ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Devem ser levantadas informações junto à CEMIG quanto ao fornecimento de energia elétrica e iluminação pública na área de estudo, consolidadas com vistorias no local e apresentadas em conformidade com o padrão de apresentação preconizado pela concessionária. O mapeamento deve conter:

- Redes de energia elétrica existentes no entorno e suas características;
- Redes de energia elétrica existentes no interior dos núcleos, oficiais e clandestinas, e suas características;
- Torres e linhas de transmissão/distribuição da CEMIG;
- Identificação de áreas sem cobertura da CEMIG, se existentes;
- Identificação de áreas com serviço inadequado;
- Identificação de problemas referentes à medição, contas, tarifação etc. (dados fornecidos pela pesquisa censitária).

Em texto, deve ser elaborada uma avaliação do nível de atendimento e condições da rede de energia elétrica em toda a área de estudo.

8.1.4.2 – DIAGNÓSTICO SETORIAL JURÍDICO

A pesquisa dominial e urbanística deverá ser integrada aos levantamentos físico-ambientais na ***elaboração do diagnóstico setorial jurídico***. Para tanto, os diagnósticos físico e jurídico deverão ser elaborados simultaneamente, a fim de subsidiar o diagnóstico integrado, que discriminará as áreas sujeitas às ações de regularização imediatas e as áreas que serão objeto de propostas de intervenção.

Devem ser apresentados no produto DIAGNÓSTICO SETORIAL JURÍDICO:

- Estudo dos parcelamentos aprovados e não aprovados na área e no entorno imediato, com avaliação das discrepâncias entre o parcelamento aprovado e a situação real de ocupação;
- Pesquisa dominial;
- Pesquisas de possíveis ações judiciais;
- Levantamento de restrições legais ao parcelamento e/ou à ocupação da área, exemplificadas adiante;
- Pesquisas de alternativas de instrumentos legais para regularização fundiária, considerados todos os aspectos jurídicos envolvidos e a legislação incidente;
- Estudo dos mapas de regime de ocupação, uso, tempo de ocupação, faixa de renda e outros que se fizerem necessários elaborados a partir dos dados censitários levantados.

Deverá ser elaborado um mapa da situação fundiária com as seguintes informações:

- Superposição: Limites dos loteamentos aprovados e não aprovados existentes;
- Áreas de propriedade pública;
- Áreas de propriedade particular;
- Identificação de áreas objeto de ações judiciais.

Deverá ser elaborado um mapa de zoneamento com as seguintes informações:

- Zoneamento da área e seu entorno imediato;
- Limites das ZEIS.

Deverá ser elaborado um mapa de restrições legais, contemplando os seguintes elementos, dentre outros casos sejam identificados nos estudos:

- Córregos e nascentes;
- Torres e linhas de transmissão/distribuição da CEMIG;
- Adutoras da COPASA;
- Ferrovias, rodovias e metrovias, com suas respectivas faixas de domínio;
- Gasodutos;
- Áreas de Preservação Permanente (APP);
- Terrenos alagadiços e inundáveis;
- Áreas de aterros realizados com material nocivo;
- Áreas com declividade acima de 47%;
- Outros aspectos decorrentes da aplicação da legislação municipal, estadual ou federal, quando for o caso.

8.1.4.3 – DIAGNÓSTICO SETORIAL DOS ASPECTOS SOCIOECONÔMICO ORGANIZATIVOS

O ***DIAGNÓSTICO SETORIAL SOCIOECONÔMICO ORGANIZATIVO*** trata-se de um instrumento técnico operativo que busca analisar os dados coletados por meio de aplicação de instrumentos próprios como cadastros, fichas e o desenvolvimento de outras metodologias como entrevistas, reuniões de grupos, visitas domiciliares garantindo uma abordagem integrada da atuação e acesso das famílias às políticas públicas no território.

O diagnóstico socioeconômico é uma importante ferramenta de análise para a elaboração de planos e projetos em diversas áreas. Consiste na captação de dados relativos à dinâmica social, envolvendo os laços de relacionamentos entre os integrantes da área de estudo identificando os pontos de conflitos e as potencialidades na área em questão. Essas informações servirão de base para a formulação de ações correspondentes e adequadas a cada local e situação.

Pesquisa de Dados Secundários

A pesquisa de dados secundários permite traçar um perfil macrossocial da população estudada, baseado fundamentalmente em banco de dados oficiais, dessa forma, a caracterização dos dados socioeconômico organizativos deve ser realizada com os seguintes serviços:

- Levantamento de dados socioeconômicos e demográficos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), do Índice de Desenvolvimento Humano e outras fontes secundárias, relativos aos assentamentos e ao entorno imediato;
- Pesquisa de dados secundários com ênfase no levantamento da situação do atendimento à demanda por serviços de saúde, educação e segurança obtidos junto aos órgãos e equipamentos locais e do entorno que atenda à comunidade e outras que se fizerem necessárias.

Pesquisa qualitativa

A intensão dessa técnica é entender como regras, hábitos, padrões sociais são vivenciados cotidianamente pelos indivíduos.

A pesquisa qualitativa deve ser aplicada com moradores do assentamento, em número a ser definido em conjunto com a CONTRATANTE, com a representação das seguintes categorias:

- Líderes comunitários, com pelo menos um representante de cada associação comunitária, assim como de outros grupos/entidades que atuam nos assentamentos;
- Moradores antigos, que tenham informações sobre a história do local, em especial sobre o processo de ocupação e os principais acontecimentos;
- Representantes da população jovem, adulta e idosa;
- Representantes da população feminina e masculina.

A pesquisa qualitativa deve levantar o seguinte conteúdo, por meio de questionário a ser previamente aprovado pela CONTRATANTE:

- Histórico de ocupação, dos movimentos reivindicatórios e conquistas obtidas desde o surgimento dos núcleos;

- Identificação de entidades comunitárias, grupos organizados, lideranças formais e/ou informais, equipamentos de saúde, educação, segurança, esporte, cultura, lazer, organizações governamentais ou não governamentais com atuação direta ou indireta nos assentamentos;
- Políticas públicas/programas/projetos que atuam nos assentamentos e no seu entorno no que se refere a geração de renda, esporte, cultura e lazer, saúde, educação, assistência social e outros;
- Conhecimento dos canais de participação popular, públicos ou privados, mais frequentados pela comunidade;
- Identificação dos principais problemas e demandas atuais da comunidade;
- Levantamento das indústrias que fazem divisa com os assentamentos e de outras do entorno;
- Levantamento da correlação de forças internas e externas, com identificação de conflitos e divergências entre grupos e lideranças dos núcleos, ou entre os núcleos e seu entorno;
- Indicações e manifestações de pertencimento à comunidade, bem como da relação que estabelecem com o local.

A caracterização socioeconômico-organizativa dos assentamentos deve resultar da análise dos dados das fontes citadas anteriormente (IBGE, IDH e outros), da pesquisa qualitativa, do levantamento de atendimento da demanda por serviços de saúde e educação, assim como da pesquisa censitária, sempre enfocando o assentamento e seu entorno imediato.

Diagnóstico Setorial Socioeconômico Organizativo

Neste sentido, o diagnóstico setorial socioeconômico organizativo deve contemplar:

- Histórico da formação dos assentamentos;
- Caracterização do nível organizativo da comunidade, enfocando as entidades e movimentos comunitários existentes e as conquistas realizadas;
- Avaliação da relação da comunidade com o entorno;
- Caracterização e análise do perfil socioeconômico da população dos assentamentos;

- Indicação da natureza e magnitude das necessidades e dos problemas da comunidade, suas correlações e respectiva hierarquização;
- Indicação das fragilidades e das potencialidades da comunidade para a implantação do Plano, a fim de subsidiar as propostas formuladas pela equipe multidisciplinar;
- Definição de diretrizes para atendimento das principais demandas dos assentamentos;
- Identificação de potencialidades no que se refere à geração de emprego/renda.

Deve ser elaborado um mapa síntese do diagnóstico socioeconômico organizativo contendo os seguintes itens:

- Os espaços de sociabilidade (pontos de encontro e lazer) da comunidade existentes dentro do limite da área de estudo e no entorno imediato;
- Os equipamentos sociais existentes dentro do limite da área de estudo e entorno imediato;
- As áreas consideradas inseguras pela comunidade/Comissão de Representantes (sob a ótica da violência);
- As áreas de maior vulnerabilidade social (bolsões de pobreza) na área de estudo;
- As demandas de implantação de equipamentos de uso coletivo na área de estudo e no entorno imediato.

8.1.4.4 – DIAGNÓSTICO INTEGRADO

A ***elaboração do diagnóstico integrado*** resulta do cruzamento e da consolidação dos diagnósticos setoriais físico, jurídico e social a partir de uma abordagem integrada e tem como objetivo subsidiar a etapa de propostas, tanto para as ações concretas de regularização, quanto para as áreas identificadas como não regularizáveis de imediato.

Para isso devem ser realizadas reuniões de trabalho entre as equipes da CONTRATADA e as da PMC, e, ainda, entre as equipes técnicas e a comunidade beneficiária. Tais encontros devem ocorrer com a presença dos responsáveis técnicos. As apresentações deverão ser realizadas com os recursos de mídia adequados, com todos os resultados obtidos nos estudos e o planejamento das próximas ações.

O diagnóstico integrado apresentará as áreas classificadas de acordo com sua possibilidade de regularização, bem como as alternativas das medidas jurídicas a serem utilizadas. Nesse contexto, consideram-se:

- ***Regularizáveis*** as áreas que não apresentam impeditivos à regularização;
- ***Regularizáveis Mediante Intervenções****,* aquelas onde não são imperativas as restrições locais, podendo ser regularizadas com a execução de intervenções;
- ***Não Regularizáveis*** as áreas nas quais existe impedimento legal à ocupação, como faixas de domínio e áreas de risco geológico-geotécnico alto e muito alto previamente identificados.

Essas situações devem ser justificadas pontualmente, com os aspectos que motivaram a discriminação das áreas.

Deve ser elaborado um mapa síntese do diagnóstico integrado contendo todas as informações do mapa síntese do diagnóstico físico-urbano-ambiental, do mapa síntese do diagnóstico socioeconômico-organizativo e a definição das áreas regularizáveis de imediato, regularizáveis mediante intervenção e as não regularizáveis, a partir do diagnóstico jurídico.

Apresentado o ***DIAGNÓSTICO INTEGRADO***, e consolidados com a equipe da PMC e a comunidade a definição das áreas objeto de cada modalidade, ou seja, planejamento e regularização imediata, deverão ser feitas as eventuais retificações nos mapas e textos do diagnóstico, caso necessárias, passando-se então às ações concretas e à continuidade do trabalho de planejamento, nas respectivas áreas.

8.1.4.5 – PRODUTOS DA FASE DE DIAGNÓSTICO

Serão apresentados nesta etapa os diagnósticos setoriais e o diagnóstico integrado. Os produtos serão apresentados em forma de textos, mapas e outros elementos que tenham sido produzidos ao longo do desenvolvimento dos trabalhos.

Os textos devem apresentar de forma sintética as informações e análises, assim como complementar cada mapa solicitado. Deve-se garantir a ilustração dos textos com fotografias e dados da pesquisa censitária, inseridos nas partes referentes a cada conteúdo específico.

Os produtos a serem entregues relativos à fase de diagnóstico são:

- **Diagnóstico Setorial dos Aspectos Físico-Urbano-Ambientais**, contendo os mapas:
  - Mapa 07 – Descrição Geomorfológica do Sítio
  - Mapa 08 – Classificação Hierárquica do Uso dos Acessos Viários
  - Mapa 09 – Classificação Hierárquica das Condições Físicas dos Acessos Viários
  - Mapa 10 – Padrão do Sistema Viário
  - Mapa 11 – Caracterização das Quadras
  - Mapa 12 – Transporte público
  - Mapa 13 – Caracterização dos Espaços Públicos e Privados
  - Mapa 14 – Empreendimentos Governamentais
  - Mapa 15 – Abastecimento de Água
  - Mapa 16 – Bacias de Esgoto Sanitário
  - Mapa 17 – Esgotamento Sanitário
  - Mapa 18 – Bacias de Drenagem
  - Mapa 19 – Linhas e Redes de Drenagem
  - Mapa 20 – Limpeza Urbana
  - Mapa 21 – Declividades
  - Mapa 22 – Risco Geológico
  - Mapa 23 – Energia Elétrica e Iluminação Pública
  - Mapa 24 – Síntese do Diagnóstico Físico-Urbano-Ambiental;
- **Diagnóstico Setorial Jurídico**, contendo os mapas:
  - Mapa 25 – Situação Fundiária
  - Mapa 26 – Zoneamento
  - Mapa 27 – Restrições Legais

- **Diagnóstico Setorial dos Aspectos Socioeconômico Organizativos**, contendo o mapa**:**
  - Mapa 28 – Síntese do Diagnóstico Socioeconômico-Organizativo;
- **Diagnóstico Integrado**, contendo o mapa**:**
  - Mapa 29 – Síntese do Diagnóstico Integrado;
- **Relatório de atividades do trabalho técnico social, de mobilização, organização e capacitação social,** incluindo:
  - Registro fotográfico de assembleias, reuniões, atividades de capacitação, mobilização e trabalhos de campo;
  - Descrição sintética – incluindo descrição das dinâmicas e recursos utilizados – e avaliação das atividades realizadas com a comunidade (nível de interesse, participação e nível de compreensão dos conteúdos, com proposta de redirecionamento, quando for o caso);
  - Atas de reunião;
  - Lista de presença das reuniões, assembleias e atividades de mobilização, organização e capacitação comunitária;
  - Cópia dos materiais gráficos utilizados para mobilização, organização e capacitação;
  - Relatórios e transcrição da pesquisa qualitativa.

Todos os mapas que comporão a fase de diagnóstico deverão ser entregues em versão impressa e digital, em ambiente QGIS 3.10 e AutoCAD.

8.1.5 – PROPOSTAS DE SOLUÇÃO DE DESCONFORMIDADES

Dispõe o inciso VI do Art. 35 da Lei Federal 13.465/2017:

> *"Art. 35. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo: (...)*
> *(...) VI- proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso".*

Nesse contexto, caso sejam identificados problemas de ordem ambiental, urbanística, de risco e jurídica na fase de diagnóstico, devem ser elaboradas *Propostas de Solução de desconformidades para Regularização Fundiária Urbana*, contemplando inclusive as repercussões em remoção e reassentamento, se necessário.

Essa proposta deverá ser acompanhada de um cronograma de serviços, físico e financeiro, a ser elaborado de acordo com as orientações da CONTRATANTE, seguindo as referências das planilhas de custos e preços SINAPI, SUDECAP e URBEL, conforme a natureza do item orçado.

Atividades a serem desenvolvidas:

- Estudo de alternativas de soluções e ***cenário de intervenção integrada***;
- Desenvolvimento e consolidação de propostas setoriais de intervenção (***físico-urbano-ambiental; socioeconômica-organizativa; jurídico-legais***)
- ***Plano de Intervenção Integrada;***
- ***Estimativas de custos***;
- ***Hierarquização de ações e obras***;
- ***Mobilização, organização e capacitação social***.

8.1.5.1 – ESTUDO DE CENÁRIO DE INTERVENÇÃO INTEGRADA

Nesta fase do trabalho, devem ser realizados os ***estudos de cenários de intervenção integrada*** com estudos de alternativas de intervenção para cada problema identificado nos diagnósticos setoriais e integrado, assim como devem ser consideradas as intervenções e obras públicas ou de parceria público-privada já previstas e de interferência relevante no contexto estudado. Portanto, este estudo de cenário integrado para a área objeto do estudo, deverá contemplar:

- Proposta de solução para os problemas relativos aos sistemas viário e de saneamento;
- Soluções para a ocupação das áreas de preservação, áreas de bacias de inundação, extensões de faixas de domínio e servidão ou áreas de aterros impróprias à ocupação;
- Soluções para garantir a salubridade das unidades habitacionais no interior das quadras;

- Soluções de tratamento de grandes encostas e feições erosivas;
- Alternativas de regularização fundiária de áreas destinadas à consolidação;
- Alternativas para inserção socioeconômica da comunidade;
- Propostas de estímulo à organização comunitária;
- Alternativas de reassentamento da população a ser removida em função da implantação do Plano;
- Ensaio de compatibilização com outras intervenções previstas.

No momento seguinte, devem ser elaborados estudos de composição de cenários de intervenção integrada, a serem discutido com a CONTRATANTE e, posteriormente, com a Comissão de Representantes, considerando:

- A forma de reestruturação dos assentamentos;
- As características dos sistemas físico-urbano-ambientais a serem implantados;
- As concepções urbanísticas aplicáveis ao contexto dos assentamentos;
- Os impactos e repercussões de cada um dos cenários nos assentamentos e seu entorno;
- A definição dos sistemas de espaços públicos e dos sistemas de espaços privados dos assentamentos;
- As estimativas de custos das intervenções.

Deverá ser utilizado, para sua representação das Propostas de Cenário Interventivo, dentre outros:

- Mapas;
- Desenhos e imagens em perspectiva;
- Banners.

Ao final deve ser apresentado o **RELATÓRIO DE CENÁRIO DE INTERVENÇÃO INTEGRADA.**

8.1.5.2 – DESENVOLVIMENTO DE PROPOSTAS SETORIAIS

Após a definição do cenário a ser implantado, devem ser desenvolvidas as propostas de intervenção que o compõem, efetuando os detalhamentos complementares, o refinamento dos custos e o estabelecimento de uma hierarquia coerente entre elas. Os impactos positivos e negativos decorrentes das intervenções propostas devem ser apontados e analisados de forma que o Plano possa ser utilizado como um instrumento de análise para subsidiar todo processo interventivo.

As propostas de intervenção serão desenvolvidas setorialmente, segundo os mesmos aspectos que estruturaram a etapa anterior, ou seja: físico-urbano-ambientais, jurídico-legais e socioeconômico-organizativos. Essas propostas devem acompanhar as necessidades apontadas na fase de diagnóstico, à medida que intencionam sanar as deficiências identificadas.

A) PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO FÍSICO-URBANO-AMBIENTAIS

As ***propostas de intervenção físico-ambientais*** serão divididas em propostas urbanísticas, de saneamento e de consolidação geotécnica.

1. Propostas Urbanísticas

As proposições urbanísticas devem considerar as seguintes diretrizes:

- Garantir a integração dos assentamentos à malha viária do entorno, mesmo que para tanto seja necessário extrapolar o limite físico dos núcleos em questão;
- Sempre que possível, respeitar a ocupação atual, promovendo sua revitalização e/ou requalificação espacial;
- Caso sejam necessárias remoções:
  - Analisar e justificar as remoções e realocações do ponto de vista técnico, legal, social, econômico e ambiental;
  - Indicar as respectivas alternativas de reassentamento em novas unidades habitacionais;
  - Para as áreas de reassentamento, examinar a viabilidade geotécnica e econômica para a implantação de novas unidades habitacionais;

- Apresentar um estudo preliminar de implantação das unidades habitacionais, com a definição da tipologia adotada e o cálculo potencial de ocupação destas e da infraestrutura necessária à sua implantação;

- Nas propostas relativas ao sistema viário:
  - Observar as condições de segurança para pedestres e veículos, parâmetros viários acordados com a TRANSCON, assim como os padrões adotados pelas concessionárias de energia elétrica, água, esgoto e pela Prefeitura Municipal de Contagem em qualquer definição de função e hierarquia;
  - Nas propostas de novo sistema viário o dimensionamento, o traçado e as especificações técnicas devem ser compatíveis com a hierarquia proposta;
  - Englobar as suas articulações ou interseções com as demais vias de trânsito veicular e de pedestres existentes no local e no entorno.

Este item é composto por pelo menos dois mapas, a saber:

- **Plano Urbanístico Espaços Públicos e Privados**: deve conter o traçado do sistema de espaços públicos e privados, definindo claramente as funções, hierarquia e dimensionamento de todo o sistema, possíveis soluções para a implantação de equipamentos comunitários e/ou urbanos, de uso coletivo, áreas esportivas e de lazer, com baixas taxas de impermeabilização;

- **Plano Urbanístico Remoção e Reassentamento**: deve conter as remoções, identificando as unidades habitacionais a serem removidas, com a identificação da justificativa ou finalidade (risco geológico, abertura de vias, desadensamento, entre outros) e apontando a sua destinação final (novas unidades habitacionais projetadas ou encaminhamentos para programas habitacionais existentes).

2. Propostas de Saneamento

As propostas de saneamento devem observar as seguintes diretrizes:

- A proposta para a coleta de lixo deve estar em conformidade com o padrão municipal e deve incluir sugestões alternativas para coleta em locais de difícil acesso dos assentamentos. Deve

também, conforme as possibilidades apontadas na etapa anterior, propor a utilização da coleta seletiva ou outras práticas ecológicas e sustentáveis, seja através de cooperativas, parcerias entre comunidade e poder público, ou outras. Além da possibilidade de geração de renda, essas propostas devem se configurar como mecanismo de educação ambiental;

- Para tratamento dos talvegues, devem ser propostas soluções da forma menos intervencionista possível, tentando evitar canalizações fechadas, retificação de cursos d'água etc.;
- Incluir a indicação das soluções para todos os pontos de lançamento de esgoto e drenagem nos assentamentos e no entorno, assegurando a adoção do sistema intercepção dos esgotos e separador absoluto entre águas pluviais e esgoto sanitário;
- A rede de drenagem de águas pluviais proposta deve garantir e perenizar as obras de consolidação das vias, assim como de seu entorno imediato, propiciando as condições hidráulicas necessárias ao escoamento e correto direcionamento de águas pluviais. Os estudos de drenagem devem abranger as influências com o entorno.

Este item é composto por pelo menos quatro mapas, a saber:

- **Plano de Drenagem Pluvial**: deve conter as delimitações de todas as sub-bacias de acordo com um novo estudo hidrológico elaborado a partir da proposta de intervenção urbanística e o Plano de escoamento para a drenagem pluvial, contendo todos os dispositivos necessários (redes, PVs, bocas de lobo, descidas d'água e alas) para uma estimativa de custo precisa, analisando todas as interferências entre as propostas;
- **Plano de Esgotamento Sanitário**: deve conter o Plano de escoamento para o esgotamento sanitário, contendo todos os dispositivos necessários (redes coletoras e interceptores, caixas, PVs e outros) para uma estimativa precisa, analisando todas as interferências entre as propostas;
- **Plano de Abastecimento de Água**: deve conter todos os dispositivos necessários (redes de distribuições, adutoras) para uma estimativa de custo precisa, analisando todas as interferências entre as propostas;

- **Plano de Limpeza Urbana**: deve conter o Plano para a coleta dos resíduos sólidos, contemplando todas as alternativas propostas e contendo todos os dispositivos necessários (TLDA, coleta porta a porta, uso de carrinho de mão, coleta seletiva se couber etc.), analisando todas as interferências entre as propostas.

3. Propostas de Consolidação Geotécnica

As diretrizes para propostas de consolidação geotécnica devem ter por base os problemas e características dos maciços identificados e priorizados na fase do Diagnóstico físico-urbano-ambiental. As intervenções a serem propostas devem solucionar os problemas de risco geológico e integrar as demais propostas físicas, compondo o escopo de recuperação físico-urbano-ambiental do sítio em estudo. Devem compatibilizar os seguintes fatores:

- Erradicação das situações de risco;
- Adequação e entrosamento com a proposta urbanística, redes de infraestrutura e previsão de utilização das áreas consolidáveis;
- Tratamento das áreas remanescentes, do ponto de vista físico-urbano-ambiental;
- Proposições sem grandes movimentos de terra;
- Viabilidade econômica das intervenções, estudada através de análise custo/benefício;
- Remoção de moradias devido a risco geológico/geotécnico;
- Vinculação da regularização fundiária da área à recuperação da situação de risco;
- Tratamento de áreas desocupadas e/ou pouco ocupadas que podem desencadear situações de risco geológico-geotécnico, mas têm potencial para servir ao reassentamento de famílias ou se tornarem áreas de preservação permanente ou áreas verdes.

Este item é composto por pelo menos um mapa, que apresente o Plano de Consolidação Geotécnica, constituído pelo conjunto de intervenções necessárias à erradicação de áreas de risco geológico, assim como à consolidação do sistema viário, das áreas para reassentamento e das áreas de preservação ambiental, incluindo: soluções para estabilização geotécnica de maciços nos setores de risco (movimentos de terra, revegetação, concreto projetado, entre outros), para contenção

(muros de concreto, blocos ou gabião) e demais obras complementares de consolidação geotécnica (obras de drenagem, por exemplo).

4. Propostas de Fornecimento de Energia Elétrica e Iluminação Pública

Este item é composto por um mapa, que apresente o Plano de Fornecimento de Energia Elétrica e Iluminação Pública, constituído pelo conjunto de intervenções necessárias à adequação, implantação ou extensão de rede de energia elétrica e iluminação pública na área de estudo, objetivando o atendimento integral dos domicílios contidos nos núcleos em tela.

O plano deve conter todos os dispositivos necessários (postes, luminárias, lâmpadas, reatores, cabos elétricos, dispositivos de controle, sensores etc.) para uma estimativa de custo precisa, analisando todas as interferências entre as propostas.

5. Plano de Intervenção Integrada – PIIN

Trata-se da compilação dos estudos da fase anterior, quando o cenário definido com suas propostas setoriais já detalhadas é representado de forma sintética, a contemplar as áreas regularizáveis sob condicionantes com um plano de urbanização específico para as áreas mais precárias dos assentamentos, o qual chamamos de ***Plano de Intervenção Integrada*** (PIIN).

Logo, é o produto integrado das propostas interventivas, apresentado de forma compilada por meio de um mapa contendo a concepção urbanística do PIIN. Compreende, portanto, Plano Urbanístico para subsidiar futuras captações de recursos para projetos e obras físicas.

Todo o trabalho desenvolvido deve ser apresentado no produto **PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO FÍSICO-URBANO-AMBIENTAIS** que deve incluir tanto as propostas de intervenção físico-ambientais abordando os aspectos acima explicitados, como o Plano de Intervenção Integrada – PIIN.

B) PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO JURÍDICO-LEGAIS

As propostas para subsidiar a regularização fundiária devem estar condicionadas aos aspectos físico-ambientais e socioeconômico-organizativos. Nesse contexto, a partir de análise do

estudo dominial e urbanístico, associado aos resultados dos demais levantamentos físicos e censitários e observadas as restrições legais e a pesquisa qualitativa, devem ser elaboradas ***propostas de intervenção jurídico-legais*** para as áreas objeto do estudo em tela.

Essas propostas serão reapresentadas através do ***Plano de Regularização Fundiária*** para as áreas passíveis de serem regularizadas, o qual contemplará o maior número possível de moradores, a depender claro, das condições apuradas nas fases de Diagnóstico, quando já teremos definidas as áreas regularizáveis de imediato. O plano definirá os instrumentos e estratégias a serem utilizados para a regularização plena dos assentamentos. Essa definição, por sua vez, embasará o Projeto de Regularização Fundiária, etapa seguinte do trabalho.

No âmbito desse plano, deverá ser feito um estudo comparativo das alternativas de instrumentos legais para regularização dos núcleos, considerados todos os aspectos jurídicos, físicos e sociais envolvidos e a legislação incidente. Nesse estudo, deverão ser elencadas as potencialidades e deficiência dos instrumentos aplicáveis e apontar a alternativa mais pertinente, a qual deverá vir justificada e devidamente mapeada, inclusive por porção territorial.

Além disso, deve compor este item um mapa do Plano de Regularização Fundiária, com identificação de áreas que serão objeto de: desapropriação, ações de usucapião ou convênio para transferência de propriedade, no caso de áreas públicas estaduais ou da União, por exemplo, além de outras situações atípicas que porventura existam. Devem constar no mapa também eventuais áreas que serão objeto de parcelamento ou regularização de parcelamento.

Além disso, deverão ser elaborados e aprovados, nesse momento, todos documentos e modelos-base para o trabalho: Termo de Aceite, Termo de Requerimento de Regularização Fundiária, minutas dos documentos a serem utilizados nos plantões, minutas dos documentos de titulação, Quadro de Acompanhamento das Notificações e Averbação, Quadro de Monitoramento do Registro da Regularização Fundiária etc.

O modelo do documento de titulação deverá conter, por lote ou fração, uma planta individual do imóvel, indicando:

- Identificação do lote ou fração;

- Projeção de edificação e da ocupação;
- Numeração postal;
- Tipo de uso;
- Área da construção, ocupação e lote;
- Confrontantes;
- Outros elementos caracterizadores que se fizerem necessários.

Por fim, caso haja a ocorrência de área de preservação permanente (APP) nos núcleos objeto da regularização, deverá ser considerada a alteração do Código Florestal (Lei 12.651/2012) no âmbito da Lei 13.465/2017, estudando sempre a pertinência entre manutenção da posse e/ou recuperação e preservação ambiental da área degradada quando a reversão for possível.

No caso de definição pela regularização em APP, deverá ser elaborado pela CONTRATADA, com base em todos os estudos por ela realizados até então, documento contendo estudo técnico dedicado que atenda aos critérios estabelecidos pela lei 13.465/2017:

> *"§ 2º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso."*
>
> §2º do Art. 11, da Lei 13.465/2017

O conjunto dessas atividades deve resultar no produto ***PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO JURÍDICO-LEGAIS.***

C) PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO SOCIOECONÔMICO-ORGANIZATIVAS

As diretrizes para o desenvolvimento das ***propostas de intervenção socioeconômico-organizativas*** devem contemplar estratégias que garantam:

- Fortalecimento, ampliação e/ou criação de grupos organizados e representativos;
- Participação efetiva de representantes dos assentamentos em todo o processo de urbanização e regularização;
- Informação, esclarecimento e formação dos envolvidos;
- Integração com as instâncias governamentais e não-governamentais no encaminhamento das propostas de geração de emprego, ocupação e renda e fomento dos nichos de oportunidades econômicas;
- Articulação com programas e critérios implementados pelos diversos órgãos responsáveis por políticas sociais da PMC, assim como outros órgãos das esferas estaduais ou federais;
- Subsídio e apoio à implantação das propostas urbanísticas.

Tendo como base essas diretrizes, assim como a evolução das discussões entre as equipes e a comunidade, devem ser apresentadas propostas que contemplem, no mínimo:

- A implantação ou potencialização de equipamentos sociais que atendam à demanda dos assentamentos;
- O fortalecimento comunitário, incluindo a relação de pertencimento ao espaço ocupado, aumento da participação popular e a continuidade das discussões realizadas na comunidade, para garantir a implantação futura;
- A minimização e enfrentamento dos problemas identificados por área de atuação social: educação, saúde, geração de trabalho e renda, cultura, esportes e lazer, segurança, abastecimento, assistência social, dentre outras.

No sentido de garantir a interdisciplinaridade da ação, as propostas sociais devem ser compatibilizadas com as propostas das demais áreas.

O produto a ser entregue são as ***PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO SOCIOECONÔMICO-ORGANIZATIVAS.***

8.1.5.3 – ESTIMATIVAS DE CUSTOS DE URBANIZAÇÃO

Uma vez definidas as propostas pertinentes, deverá ser elaborado cronograma de serviços, físico e financeiro, de acordo com as orientações da CONTRATANTE, seguindo as referências das planilhas de custos e preços SINAPI, SUDECAP e URBEL, conforme a natureza dos itens orçados, com cotações atuais.

Para tanto, a CONTRATADA deve elaborar planilhas com os custos das intervenções propostas, de acordo com as orientações da CONTRATANTE. Devem estar incluídos todos os custos decorrentes da implantação das obras e ações previstas no Plano de Intervenção Integrada, inclusive os relativos à elaboração de projetos de parcelamento e executivos.

O produto a ser entregue são as ***ESTIMATIVAS DE CUSTOS DE URBANIZAÇÃO.***

8.1.5.4 – HIERARQUIZAÇÃO DE AÇÕES E OBRAS

Em consonância com o cronograma físico-financeiro, deverá ser realizada a ***Hierarquização de Ações e Obras***, tendo como principais critérios a priorização de ações de reassentamento e a distribuição uniforme de montantes de recursos necessários para cada etapa. No caso das obras de maior porte, devem ser propostas as possíveis divisões em etapas, considerando a viabilidade técnica e financeira. Devem ser realizados os seguintes serviços:

- Planejamento integrado da implantação das propostas de intervenções setoriais;
- Definição da sequência lógica das intervenções, com projeções no espaço e no tempo representadas através de fluxogramas, cronograma físico-financeiro, mapas, tanto de caráter integrado como específico para cada grupo setorial de intervenções.

A hierarquia das intervenções deve agrupar as intervenções em:

- Intervenções com recursos já garantidos, a serem executadas em regime emergencial, a curto prazo;
- Intervenções a serem executadas em médio prazo, com recursos do OP, por exemplo;
- Intervenções a serem executadas a longo prazo, com recursos externos a serem captados.

O produto a ser entregue é a ***HIERARQUIZAÇÃO DE AÇÕES E OBRAS.***

8.1.5.5 – PRODUTOS DA FASE DE PROPOSTAS

Os produtos serão apresentados em forma de textos, mapas e outros elementos que tenham sido produzidos ao longo da etapa. Os textos devem ser sintéticos, contendo informações estritamente relevantes à compreensão das propostas.

O Cenário de Intervenção Integrada deve ser apresentado por um texto articulando os aspectos físico-urbano-ambientais, socioeconômico-organizativos e jurídico-legais, com justificativa do partido adotado e avaliação dos impactos decorrentes.

Além desses, devem ser apresentados também os textos relativos às intervenções setoriais, que devem conter todas as especificações necessárias para possibilitar a maior clareza possível em termos de diretrizes para contratação dos projetos executivos, inclusive memória de cálculo dos quantitativos dos principais itens da composição de custo da intervenção integrada.

Os produtos a serem entregues relativos à fase de proposta são:

- **Relatório de Cenário de Intervenção Integrada**, contendo o mapa**:**
  - Mapa 30 – Cenário de Intervenção Integrada
- **Propostas de Intervenção Físico-Urbano-Ambientais**, contendo os mapas**:**
  - Mapa 31 – Plano Urbanístico: Espaços Públicos e Privados
  - Mapa 32 – Plano Urbanístico: Remoção e Reassentamento
  - Mapa 33 – Plano de Drenagem Pluvial
  - Mapa 34 – Plano de Esgotamento Sanitário
  - Mapa 35 – Plano de Abastecimento de Água
  - Mapa 36 – Plano de Limpeza Urbana
  - Mapa 37 – Plano de Consolidação Geotécnica
  - Mapa 38 – Plano de Fornecimento de Energia Elétrica e Iluminação Pública
  - Mapa 39 – Plano de Intervenção Integrada;
- **Propostas de Intervenção Jurídico-Legais**, contendo o mapa:

- Mapa 40 – Plano de Regularização Fundiária;

- **Propostas de Intervenção Socioeconômico-Organizativas;**
- **Estimativas de Custos de Urbanização**, contendo planilhas, cronogramas físico-financeiros e fluxogramas;
- **Hierarquização de Ações e Obras**, contendo o mapa:
  - Mapa 41 – Hierarquização de Ações e Obras da Intervenção Integrada;
- **Relatório de atividades do trabalho de mobilização, organização e capacitação social.**

Os mapas listados devem ser apresentados em versão impressa e digital, em ambiente QGIS 3.10 e AutoCAD.

8.2 – ETAPA 02 – PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL

Nesta etapa, será elaborado o parcelamento do solo, por meio do Projeto de Regularização Fundiária (PRF). Cabe atentar-se aqui para a natureza dos assentamentos e sua situação fundiária. Assim sendo, apresenta-se a seguir metodologia desejável para implementação da Regularização Fundiária, de forma genérica sem considerar, portanto, as especificidades dos assentamentos em tela, que serão identificadas ao longo do desenvolvimento das atividades objeto deste trabalho. As estratégias e/ou instrumentos definidos na primeira etapa serão ratificados ou adequados nesse momento, conforme conveniência técnica e sempre em consonância com a CONTRATANTE.

8.2.1 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB

Deverão ser adotados por parte da CONTRATADA todos os procedimentos administrativos previstos na Legislação Federal e Municipal, assim como preparar toda a documentação administrativa e técnica necessária para o Projeto de Regularização Fundiária expressa na Lei 13.465/2017. Quanto aos requisitos e procedimentos no âmbito da aprovação dos órgãos da Administração Municipal, estes deverão ser solicitados no setor competente, em momento oportuno.

Cabe à CONTRATADA todas as diligências processuais, com vistas a dar celeridade e efetividade à ação, podendo inclusive participar de reuniões técnicas com os envolvidos

diretamente, disponibilizando técnicos e produzindo material de suporte. As correções advindas do processo, acréscimo documentais solicitados, assim como o monitoramento desses processos seguirão sob responsabilidade da CONTRATADA que deverá manter informada a CONTRATANTE.

Toda e qualquer pendência significativa deverá ser discutida junto à CONTRATANTE, buscando soluções inclusive de caráter gerencial e institucional. Nesse sentido, caso se configure Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos local, a CONTRATADA deverá participar caso seja convocada pela CONTRATANTE.

8.2.1.1 – DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

A demarcação urbanística, é um instrumento legal que deixou de ser compulsório para procedimentos em áreas particulares, a partir da Lei 13.465. Quando do surgimento deste instrumento ainda no âmbito da Lei 11.977, foi de grande valia e extremamente estratégico para viabilizar o parcelamento para fins de regularização fundiária em áreas particulares.

A legislação atual tornou tal procedimento facultativo, entretanto, sugerimos a adoção do mesmo pela CONTRATADA, a qual deverá elaborar a documentação e instruir o procedimento de demarcação urbanística de acordo com a pertinência técnica, inclusive aventando-se a possibilidade de aplicação do instrumento, mesmo em área pública, abrangendo toda a área objeto das ações de regularização fundiária, nos termos da Seção II, da Lei Federal 13.465/2017.

8.2.1.1.1 – AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Deverá ser elaborada planta contendo a sobreposição do parcelamento aprovado (ou não) ou gleba, se for o caso, com a demarcação das poligonais das áreas em questão, com base no levantamento planialtimétrico cadastral atual realizado na etapa de Atualização da Base Cartográfica, de modo a permitir a perfeita identificação dos títulos antigos atingidos pela Demarcação Urbanística.

Essa fase abarca, ainda, a conferência *in loco* da pertinência das áreas demarcadas e possíveis correções e adequações da planta elaborada, em função da realidade constatada. Essa planta deverá conter medidas perimetrais, área total, confrontantes e coordenadas dos vértices definidores dos

limites e Memorial Descritivo, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e outras ocorrências, conforme previsto na Lei 13.465/2017. A área objeto será definida em uma ou mais poligonais, conforme definição estratégica apontada pelo *Plano de Regularização Fundiária.*

Os documentos que irão compor o Auto de Demarcação, deverão atender ao conteúdo definido pelo §1º do Art. 19 da Lei 13.465/2017, em modelos fornecidos pela CONTRATANTE. Deverá ser elaborada planta de demarcação e Quadro Dominial dedicado à Demarcação Urbanística, o qual deverá estar devidamente compatibilizado com as informações espacializadas nas plantas das poligonais. Deverá conter, no mínimo, Lote, Quadra, Parcelamento, Proprietário, confrontantes, ônus reais dos imóveis.

8.2.1.1.2 – NOTIFICAÇÕES DOS TITULARES DE DOMÍNIO E CONFRONTANTES

Os documentos necessários às notificações, previstas no Art. 20 da Lei 13.465/2017, deverão ser preparados pela CONTRATADA. Da mesma forma, serão de responsabilidade da CONTRATADA eventuais adequações/retificações da documentação, se necessário. As plantas, memoriais descritivos, levantamentos topográficos e dominiais, todos os dados de proprietários, confrontantes e titulares de direitos reais e os demais elementos do Auto de Demarcação Urbanística serão de responsabilidade da CONTRATADA, assim como eventuais adequações da documentação solicitadas pelo Cartório de Registro de Imóveis.

A ***notificação por endereço dos titulares de domínio e confrontantes na área*** será realizada pela CONTRATADA por via postal, com aviso de recebimento (AR), no endereço que constar da matrícula ou da transcrição. Para tanto, as notificações individuais deverão ser minutadas pela CONTRATADA e encaminhadas para assinatura por representante da Prefeitura Municipal de Contagem. Posteriormente, a CONTRATADA deverá retirar as notificações assinadas e providenciar sua postagem.

A minuta do edital notificação deverá ser elaborada pela CONTRATADA, e aprovada pela CONTRATANTE, que providenciará sua publicação no Diário Oficial de Contagem (DOC).

8.2.1.1.3 – LAVRATURA DOS AUTOS E AVERBAÇÃO

A CONTRATADA também se responsabiliza por realizar e acompanhar diretamente e de modo constante a ***lavratura dos autos e averbação*** nas matrículas pertinentes, inclusive em outras eventuais circunscrições imobiliárias, com vistas a dar celeridade e efetividade ao processo.

Para tanto, a CONTRATADA deverá elaborar um *Quadro de Acompanhamento das Notificações e Averbação*, no qual ficará registrado o monitoramento e o avanço das atividades. Este quadro deverá ser utilizado como ferramenta de processo, devendo ser atualizado e disponibilizado semanalmente à CONTRATANTE. Ao final, deverá ser apresentado o Quadro consolidado.

Este Quadro deverá conter, no mínimo, as seguintes colunas:

- Imóvel, Proprietário, matrícula e ônus reais, seguindo mesma organização do Quadro dominial;
- Tipo de Notificação (pessoal, AR, Edital);
- Prazos legais;
- Impugnação de notificação;
- Pendências (CARTÓRIO, CONTRATADA, CONTRATANTE);
- Data da notificação efetivada sem impugnação;
- Status da Notificação;
- Data da Averbação efetivada;
- Status da Averbação.

Em caso de oposição à demarcação urbanística, as questões deverão ser objeto de análise pela equipe jurídica da CONTRATADA. Em conjunto com a Prefeitura Municipal de Contagem, deverão ser definidas as estratégias de negociação. Esgotada essa possibilidade, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos, conforme versa a Lei 13.465/2017. Todo o acompanhamento assim como eventuais elaborações ou alterações na documentação instrutória do auto, são também de responsabilidade da CONTRATADA.

Produtos relativos à Demarcação Urbanística:

- **Relatório elucidativo dos procedimentos técnicos e administrativos referentes à Demarcação Urbanística** contemplando, dentre outros:
  - Auto de Demarcação Urbanística, contendo Planta de Demarcação com suas respectivas poligonais, memorial descritivo e quadro dominial;
  - Notificações individuais dos titulares de domínio da área e confrontantes a serem encaminhados por via postal;
  - Comprovação de envio e recebimento/retorno das notificações por via postal;
  - Minuta do edital de notificação para publicação;
  - Quadro de Acompanhamento das Notificações e Averbação;
  - Protocolo de encaminhamento do Auto ao Cartório de Registro de Imóveis, e Averbação.

8.2.1.2 – PROJETO DE PARCELAMENTO PRELIMINAR E LISTAGEM PRELIMINAR DAS UNIDADES E BENEFICIÁRIOS

Para as áreas regularizáveis, deverão ser elaborados a poligonal de abrangência que eventualmente pode coincidir com a área demarcada e em seguida deve ser realizada a elaboração do projeto de parcelamento preliminar e o memorial descritivo que deverão ser consolidados no Plantão de Conferência Documental e Parcelamento, para posterior aprovação e registro. Além disso, deve ser elaborada uma listagem preliminar das unidades, compatibilizando os números de lotes e quadras do projeto de parcelamento preliminar e seus respectivos beneficiários.

Atividades a serem desenvolvidas:

- Elaboração do projeto de parcelamento preliminar e memorial descritivo da área a ser regularizada no padrão do setor responsável pela aprovação do parcelamento no Município;
- Elaboração da listagem preliminar das unidades e beneficiários que serão titulados.

Produtos das Ações Prévias de Parcelamento:

- Projeto de parcelamento preliminar e memorial descritivo da área a ser regularizada, a ser consolidado no plantão;
- Listagem preliminar das unidades e beneficiários que serão tituladas.

8.2.1.3 – PLANTÃO DE CONFERÊNCIA DOCUMENTAL E PARCELAMENTO

No contexto do projeto, devem ser agendados plantões de atendimento para todas as famílias da área objeto de regularização. A dinâmica desses plantões será descrita no item Trabalho Técnico Social. Os modelos dos documentos a serem utilizados seguirão aqueles aprovados previamente na fase do Plano de Regularização Fundiária.

O ***Plantão de Conferência Documental e Parcelamento*** inicia-se a partir da versão preliminar do Parcelamento do solo, onde já é possível individualizar os imóveis por lote, fração, laje etc., com base em todos os estudos e trabalhos executados até o momento. Na ocasião, será conferida a documentação dos beneficiários até então fornecida, juntar os documentos faltantes e definir o imóvel e titular(es).

Neste plantão também será apresentada por técnico da área física da CONTRATADA ao beneficiário a unidade imobiliária por ele ocupada, em uma prévia do projeto de parcelamento. Caso haja concordância do beneficiário com a representação do imóvel no projeto, esta deverá constar no registro de atendimento. Na hipótese de haver discordância na representação do lote, como na delimitação, confrontação ou disposição das edificações, esta deverá ser registrada pelo atendente, a fim de que sejam tomadas as providências necessárias à conferência e eventual alteração no projeto, anterior ao seu encaminhamento para aprovação.

Caso necessário, deve-se prever a realização de vistorias de conferência e identificação *in loco,* quando for imperativa a conferência de questões relativas à área, individualização de imóvel, fração, endereço etc. Essas vistorias envolverão a participação da equipe técnica da área física e social da CONTRATADA.

Na hipótese de que o beneficiário que compareça ao plantão não tenha respondido ao Cadastro Socioeconômico e Fundiário em sua fase de aplicação, a CONTRATADA deve prever a

oportunidade de cadastramento no plantão, a ser realizado por Técnico Social, em ambiente adequado e com a privacidade necessária.

Também nesse momento, devem ser discriminados os casos passíveis de titulação, e os casos que exigem medidas diversas. Seja qual for a modalidade, toda a documentação necessária para a efetivação do instrumento legal cabível deve integrar o dossiê individual de cada domicílio e são de responsabilidade da CONTRATADA. Do mesmo modo, os casos excepcionais, em que tal documentação não foi obtida, são objeto de relatório justificativo.

Quaisquer situações conflituosas, referente à definição de proprietários ou outra situação afim, deverão ser identificadas e encaminhadas, com as devidas orientações de equipe multidisciplinar.

O Plantão de Conferência Documental e Parcelamento deve ser realizado por, no mínimo 220 horas, podendo esse tempo ser dividido em mais de um plantão, conforme definição conjunta entre CONTRATANTE e CONTRATADA. No momento do plantão devem estar presentes durante todo o tempo, no mínimo os seguintes profissionais: 07 (sete) técnicos sociais, 02 (dois) arquitetos e 01 (um) advogado. Além disso, o arquiteto urbanista sênior deverá estar presente em momentos estratégicos do plantão a serem definidos entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE.

Posteriormente à aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, ocorrerá o Plantão Pré-Titulação**,** que será detalhado oportunamente.

Atividades a serem desenvolvidas:

- Plantão de conferência documental e parcelamento.

Produtos do Plantão de Conferência Documental e Parcelamento:

- Relatório demonstrativo do Plantão de Conferência Documental e Parcelamento contendo no mínimo registros de atendimentos, protocolo de conferência de documentos, bem como outras comprovações de disponibilidade da equipe no período e local acordado.

8.2.1.4 PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

O material requerido para o PRF deverá ser levantado a partir de todos os trabalhos já realizados (e aprovados pela CONTRATANTE) até o momento. Assim a CONTRATADA deve atentar para o fato de que a Elaboração dos estudos e levantamentos realizados no decorrer das Fases anteriores servirão especialmente ao momento da aprovação do Projeto de Regularização.

Nesse sentido, a CONTRATADA deverá tomar todas as providências para que não ocorram lacunas nos estudos que impeçam sua utilização nessa fase. Em outras palavras, a CONTRATADA tem ciência e dever de atendimento ao escopo geral do trabalho de Regularização Fundiária e deverá adotar as diligências necessárias para dar efetividade ao mesmo, tanto em relação à celeridade nas tramitações quanto à adequação técnica.

O Projeto Urbanístico a ser apresentado, com RRT de profissional habilitado da CONTRATADA, contemplará a definição do parcelamento para os assentamentos e deverá considerar a versão validada no Plantão de Conferência Documental e Parcelamento. O projeto deverá atender ao conteúdo mínimo definido pela Lei Federal 13.465/2017, e obedecer aos parâmetros urbanísticos municipais.

Nesse momento, deverá ser apresentada solução para pendências diagnosticadas no decorrer do processo, portanto deverá ser utilizado, complementado, retificado ou mesmo apenas validado o produto da fase de Propostas de Solução de Desconformidades para Regularização Fundiária Urbana.

Integrado à Proposta apresentada, e em atendimento ao exigido pela Lei 13.465/2017, deverá ser elaborado cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária.

Para elaboração deste, o cronograma apresentado na fase das *Propostas de Solução de Desconformidades para Regularização Fundiária Urbana* poderá ser utilizado, complementado, retificado ou mesmo apenas validado nesse momento. Por fim, caberá à CONTRATADA elaborar a minuta de eventual Termo de Compromisso referente ao Cronograma Físico.

Atividades a serem desenvolvidas:

- Consolidação do Projeto de Regularização Fundiária incluindo, no mínimo:
  - Preparação de toda documentação exigida pela Diretoria de Parcelamento do Solo para abertura e aprovação do processo de Regularização Fundiária de Interesse Social (plantas, memoriais descritivos, documentação dominial que será substituída pela averbação do Auto de Demarcação Urbanística, dentre outros);
  - Elaboração, análise e aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, de acordo com os resultados dos estudos realizados nas etapas anteriores e conforme diretrizes do órgão responsável pela aprovação, pela legislação federal e orientações da CONTRATANTE;
  - Acompanhamento do processo, providenciando correções, se necessárias, conforme solicitadas pelo órgão responsável, até a aprovação final do parcelamento.

Os produtos relativos ao Projeto de Regularização Fundiária são:

- **Projeto de Regularização Fundiária** aprovado e respectivos memoriais descritivos, em 03 (três) vias.
  - 01 (uma) para protocolo na Diretoria de Parcelamento do Solo;
  - 02 (duas), após aprovação, uma a ser anexada ao Processo Administrativo de Reurb e uma encaminhada ao Cartório de Registro de Imóveis.

8.2.1.5 PLANTÃO PRÉ-TITULAÇÃO

A atividade do ***plantão pré titulação*** ocorre após a consolidação e aprovação do *Projeto de Regularização Fundiária*. Trata-se de um Plantão de conferência final e assinaturas.

Nessa ocasião, serão identificados definitivamente os titulares dos imóveis, que constarão da listagem de beneficiários, que irá compor a Certidão de Regularização Fundiária (CRF). Estes deverão firmar documento requerendo sua inclusão no programa de regularização e outorgando poderes irrevogáveis ao Município, para tomar todas as providências relativas à regularização, inclusive alterar parcelamentos e dispor sobre outorgas de áreas para uso público.

Os requerimentos deverão integrar os dossiês individuais de cada domicílio, abertos a partir

da documentação do cadastro socioeconômico e fundiário. Nos casos em que a definição sobre beneficiários, limites e confrontações do futuro lote ou outros elementos necessários para continuidade do processo de regularização não puderem ser atendidos, deverá ser elaborado relatório específico e fundamentado, para subsidiar ações posteriores e justificar a não titulação da família ou ocupante, ao final do trabalho da CONTRATADA.

O Plantão Pré-Titulação deve ser realizado por, no mínimo 120 horas, podendo esse tempo ser dividido em mais de um plantão, conforme definição conjunta entre CONTRATANTE e CONTRATADA. No momento do plantão devem estar presentes durante todo o tempo, no mínimo os seguintes profissionais: 07 (sete) técnicos sociais, 02 (dois) arquitetos e 01 (um) advogado. Além disso, o arquiteto urbanista sênior deverá estar presente em momentos estratégicos do plantão a serem definidos entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE.

Atividades a serem desenvolvidas:

- Plantão Pré-Titulação.

Produtos do Plantão Pré-Titulação:

- **Relatório demonstrativo do Plantão Pré-Titulação** contendo no mínimo registros de atendimentos, requerimentos, protocolo de conferência de documentos, relatórios específicos, quando necessário, bem como outras comprovações de disponibilidade da equipe no período e local acordado.

8.2.1.6 BANCO DE DADOS CONSOLIDADO

Após a finalização do Plantão Pré Titulação, todas as informações levantadas sobre os domicílios nos plantões de atendimento deverão ser incorporadas ao banco de dados do projeto, resultando assim na consolidação do banco de dados.

Produto:

- Banco de Dados Consolidado.

8.2.2 TITULAÇÃO

Essa fase contempla tanto o envio da CRF para registro, quanto o próprio evento de finalização dos trabalhos, com a disponibilização aos beneficiários do resultado da ação de Regularização Fundiária.

Em atendimento ao Procedimento Administrativo previsto pela Lei 13.465/2017, a listagem dos beneficiários será encaminhada em conjunto com o Projeto de Regularização aprovado, sendo integrante do expediente da CRF.

8.2.2.1 REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A CONTRATADA deve, a partir da definição dos titulares no Banco de Dados Consolidado, providenciar a listagem de beneficiários consolidada e encaminhá-la à CONTRATANTE, juntamente à minuta dos demais documentos que deverão compor a CRF. Eventuais pendências deverão ser sanadas antes do envio da listagem consolidada para registro. A CRF deverá então ser minutada pela CONTRATADA e encaminhada para apreciação e assinatura por representante da Prefeitura Municipal de Contagem e posterior envio ao cartório.

A CONTRATADA tomará todas as providências necessárias ao requerimento, monitoramento e finalização do Registro da Regularização Fundiária Urbana. Ela responderá todas as notas devolutivas e de exigências, viabilizando a solução com a maior celeridade possível, mesmo que seja necessário se reportar a mais de uma circunscrição imobiliária.

Deverá acompanhar e sistematizar o processo de registro através do QUADRO DE MONITORAMENTO DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA deverá estar atualizado e ser fornecido à CONTRATANTE, sempre que solicitado.

Nesse quadro, deverá estar previsto:

- Estágio do procedimento registral;
- Nota devolutiva;
- Nota de exigência;
- Prazos legais;

- Pendências (CARTÓRIO, CONTRATADA, CONTRATANTE);
- Status do Registro/Averbação;
- Data do Registro/Averbação.

A CONTRATADA também deverá encaminhar para registro, caso existam condomínios, as respectivas Convenções de Condomínio. O documento será discutido e aprovado junto à equipe da CONTRATANTE e comunidade. Na hipótese condominial prevista na Lei Federal 13.465/2017, o Município se manifestará objetivamente, em complemento à representação fática do condomínio no *Projeto de Regularização Fundiária.*

Nos casos em que o registro do projeto de regularização fundiária resultar na criação de matrículas individualizadas para as áreas ingressadas no domínio público, essas certidões deverão ser encaminhadas ao Setor de Patrimônio da Prefeitura, para o devido acréscimo ao acervo e controle.

Atividades a serem desenvolvidas:

- Elaboração da CRF e protocolo no cartório de registro de imóveis;
- Resolução das pendências cartorárias.

Produtos:

- Registro da CRF no Cartório de Registro de Imóveis;
- Certidões de registro dos títulos individualizados.

8.2.2.2 EVENTO DE FINALIZAÇÃO DOS TRABALHOS E ENTREGA DE TÍTULOS

As ***assembleias de encerramento e titulação*** deverão ser organizadas pela equipe social da CONTRATADA, sob orientações e aprovação da CONTRATANTE. Deverá ser providenciada pela CONTRATADA toda estrutura necessária para a realização das assembleias, podendo a CONTRATANTE viabilizar, a critério, espaços públicos para realização do evento.

A mobilização deverá ser censitária para os beneficiários e de forma geral à comunidade do entorno através do uso de estratégias de comunicação tais como: carro de som, faixas, panfletos e

principalmente, no sentido de garantir a participação dos moradores e a divulgação da ação realizada pelo Município.

Para a disponibilização dos títulos aos beneficiários, são previstas 3000 pastas impressas coloridas em papel formato A3, com no mínimo 75g. A arte para impressão será fornecida pela CONTRATADA.

Prima-se pela participação da Prefeita nestas assembleias finais, e se possível na inicial e de acompanhamento. No caso de confirmação de sua participação em qualquer que seja, deve ser contatado o cerimonial do Gabinete da Prefeita, adequando às exigências de protocolo pela participação pública da Chefe do Executivo. Deverá ser elaborado *release* do Projeto em Execução e serem atendidas a informações solicitadas pela equipe de comunicação do Governo. Nesse contexto, a equipe da CONTRATANTE fará as mediações, orientações e contatos necessários.

Produto relativo à Assembleia de Encerramento e Titulação:

- **Relatório síntese do resultado das assembleias de entrega de títulos**, com quantificações absolutas, relativas, assim como estatísticas de pendências e erros. Deverá apresentar também uma listagem completa dos beneficiários presentes, incluindo atividades de mobilização e comunicação.

8.3 – DOCUMENTOS FINAIS SISTEMATIZADOS

Esta ação tem por objetivo principal organizar a base documental e a memória técnica do programa, concentrando, de forma organizada, toda a informação produzida, subsidiando e facilitando a gestão da política municipal de regularização fundiária, especialmente no que se refere aos assentamentos atendidos.

Atividades a serem desenvolvidas:

- ***Consolidação dos dossiês individuais por domicílio*** atendido, contendo cópias ou originais de dados cadastrais; documentos pessoais; requerimentos e termos assinados, parecer justificador da não titulação de imediato, quando for o caso; uma via da certidão da matrícula;

- ***Atualização do Banco de Dados***, agregando todas as informações referentes à Assembleia de Encerramento e Titulação.

Produto:

- **Documentos finais sistematizados.**

8.4 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O TRABALHO TÉCNICO SOCIAL

O **Trabalho Técnico Social** operacionaliza-se a partir da real participação dos moradores dos assentamentos em tela, não apenas nas decisões, mas também no controle social, percebido por um contato constante com os moradores, o monitoramento das atividades propostas e avaliação de todas as ações desenvolvidas.

Devem-se manter abertos os canais de comunicação entre os diferentes atores sociais, sendo que da equipe da CONTRATADA deve fazer parte um Técnico Social responsável. O Trabalho Técnico Social deve, portanto, permear todas as fases do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Funcionários, de forma a garantir a participação da comunidade beneficiária e a intersetorialidade técnica dos trabalhos.

Na fase inicial, será realizada a vistoria multidisciplinar para reconhecimento do território e aproximação com a comunidade. Nesta atividade participarão a equipe da CONTRATANTE e da CONTRATADA. Paralelamente, deverá ser elaborado o **Plano de Mobilização, Organização e Capacitação Social** no âmbito da regularização dos assentamentos em questão, contemplando as ações já propostas no cronograma de atividades.

No que tange a implementação do Plano, destaca-se que o início dos trabalhos será marcado pela **Assembleia de Abertura**, para a qual a CONTRATADA se responsabilizará pela mobilização censitária de toda a comunidade abrangida pelo projeto, através da entrega de convite impresso, a ser aprovado pela CONTRATANTE, porta a porta. Na assembleia, será apresentada à comunidade as equipes da CONTRATANTE e CONTRATADA envolvidas, o processo de trabalho e o papel da **Comissão**

de Representantes (CR), assim como discussão dos critérios para sua formação e eleição de seus membros.

A CR é a forma de garantir o acompanhamento e participação da população atendida no desenvolvimento de todo o trabalho. Essa comissão participa de reuniões periódicas para capacitação quanto aos aspectos específicos da regularização cujas temáticas a serem trabalhadas serão apresentadas no Plano de Mobilização, Organização, Capacitação Social quando da apresentação no início dos trabalhos, de forma a se apropriarem de todo o processo, bem como se tornando multiplicadores de informações. **Deverão ocorrer ao menos duas reuniões de CR a cada fase do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária.**

Além das reuniões periódicas da CR, deverão ser realizadas no mínimo três assembleias abertas a todos os interessados (abertura, acompanhamento e final). Destaca-se a importância da presença da representante do Executivo nas atividades junto à comunidade, como forma de garantir a participação popular e a efetiva gestão democrática.

No que se refere ao trabalho técnico social de mobilização, organização e capacitação social a equipe deve desenvolver ao longo de todo o Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária atividades formativas, com a comunidade em geral e em especial com a Comissão de Representantes, de forma a embasar a formação de conceitos, a tomada de decisões e acompanhar os trabalhos desenvolvidos. Todas as atividades desenvolvidas no âmbito do Trabalho Técnico Social devem ser devidamente registradas através de **Relatório de atividades do trabalho de mobilização, organização e capacitação social** referente aos produtos pertinentes, apontando todas as dinâmicas e metodologias utilizadas, lista de presença dos participantes, registro fotográfico, avaliação técnica e dos participantes bem como cópias dos materiais de apoio utilizados. **O relatório de atividades deve ser entregue como anexo dos produtos cujas atividades incluam o trabalho técnico social.**

Ressalta-se a importância da participação da equipe social na fase de **Atualização da Base Cartográfica**, participando das visitas de campo e fazendo as mediações necessárias junto aos moradores. Sequencialmente, na realização da **Contagem de Domicílios e Selagem** há a caracterização do imóvel e identificação do seu responsável, pela equipe física e social por meio de

aplicação de instrumental próprio. Nesse momento, cada grupo familiar será orientado quanto à documentação necessária a ser providenciada e apresentada no momento do cadastramento.

A aplicação dos **cadastros socioeconômicos e fundiários** junto às famílias do Loteamento Público e Vila Funcionários, serão de responsabilidade da equipe social da CONTRATADA que desenvolverá o Trabalho Técnico Social para acompanhamento da Regularização Fundiária. Em posse destes documentos, um banco de dados deverá ser elaborado para que, com os dados compilados seja possível produzir mapas temáticos da situação socioeconômica e fundiária de todos os moradores. Com a documentação recolhida, deverão ser preparados dossiês individuais de cada família/domicílio.

De posse das informações levantadas pelo cadastramento socioeconômico e fundiário, Loteamento Público e Vila Funcionários, a CONTRATADA deverá elaborar o **Diagnóstico Setorial dos Aspectos Socioeconômico Organizativos.** Finalizada a fase de Diagnóstico, deverá ser providenciada a **Assembleia de Acompanhamento,** para fins de apresentação e eleição pela comunidade do *Cenário de Intervenção Integrada.* Uma vez definido o cenário de intervenção, serão elaboradas as **Propostas de Intervenção Socioeconômico-Organizativas.**

Em momento oportuno, serão agendados plantões de atendimento para todas as famílias da área objeto de regularização, buscando-se, por meio de mobilização social a adesão e a colaboração de toda a comunidade. Conforme já explanado anteriormente, estes plantões ocorrerão em duas oportunidades, o **Plantão de Conferência Documental e Parcelamento**, que objetivará a consolidação do projeto de parcelamento, anteriormente à sua aprovação, e o **Plantão Pré-Titulação***,* que ocorrerá após a aprovação do projeto, para definição dos beneficiários*.*

Para realização dos plantões, a CONTRATADA, no cumprimento de suas funções, deverá providenciar instalações físicas em escritório(s) de campo com estrutura adequada que possibilite o atendimento local às famílias moradoras, com a maior comodidade possível, evitando grandes deslocamentos, podendo, por oportuno, tentar viabilizá-lo junto a prédios institucionais que, por acordo, possam vir a ceder espaço no intuito de melhor atender à população. Os espaços devem

contar com cadeiras para os moradores aguardarem atendimento, bem como deve ser disponibilizado lanche para os participantes.

Além disso, para os plantões, devem ser disponibilizados pela CONTRATADA outros recursos, como computadores e impressoras, que permitam o atendimento com eficiência. Deverão estar presentes permanentemente nos plantões, representantes das equipes social, física e jurídica da CONTRATADA, sendo no mínimo os seguintes profissionais: 07 (sete) técnicos sociais, 02 (dois) arquitetos, 01 (um) advogado. Além disso, o arquiteto urbanista sênior deverá estar presente em momentos estratégicos do plantão a serem definidos entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE.

Os dias e horários devem atender os moradores em horários diferenciados, inclusive finais de semana e horários noturnos para garantir que todos possam participar do processo. Poderá ser realizado agendamento de atendimento ou atendimento por demanda espontânea, conforme for acordado com as equipes da CONTRATADA e da CONTRATANTE. A CONTRATADA deverá, portanto, apresentar uma proposta para realização dos plantões, a qual deverá ser aprovada pela CONTRATANTE.

O Plantão de Conferência Documental e Parcelamento deve ser realizado por, no mínimo 220 horas e o Plantão Pré-Titulação deve ser realizado por, no mínimo 120 horas. Em ambos os casos esse tempo ser dividido em mais de um plantão, conforme definição conjunta entre CONTRATANTE e CONTRATADA.

Os documentos produzidos no âmbito dos atendimentos devem ser gerados e assinados de imediato, visando a celeridade dos procedimentos e a não oneração dos beneficiários, com custos de deslocamento e obtenção de documentos. Deverão também ser disponibilizados veículos para deslocamento dos funcionários da CONTRATADA até a área de estudo.

Os documentos resultantes dos atendimentos realizados nos plantões deverão ser incorporados aos dossiês individuais do respectivo domicílio. Nos plantões, em tempo oportuno, quaisquer situações conflituosas referente à definição de proprietários ou outra situação afim será tratada e encaminhada, com as devidas orientações de equipe multidisciplinar da CONTRATADA.

Finalizado o processo de registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), deverá ser providenciada a **Assembleia de Encerramento e Titulação**, para entrega dos títulos aos beneficiários. A mobilização deverá ser censitária para os contemplados e de forma geral à comunidade do entorno.

Neste sentido, o Trabalho Técnico Social tem como premissa possibilitar e estimular o exercício da participação cidadã mediante trabalho informativo e educativo, favorecendo a organização da população, a gestão comunitária buscando melhorar a qualidade de vida das famílias moradoras do Loteamento Público e Vila Funcionários.

A CONTRATADA se responsabiliza por providenciar todos os elementos necessários à realização das apresentações, das atividades de mobilização, das assembleias, capacitações e CR previstas, tais como panfletos impressos, projetor, tela de projeção, caixa de som, microfone, apresentação de mapas e textos, mapas impressos em formato adequado, vídeos, fotos, materiais gráficos educativos, cadeiras, mesas, dentre outros, sempre com prévia apreciação dos materiais de apresentação pela equipe da CONTRATANTE.

9 – APRESENTAÇÃO DOS PRODUTOS

Quanto à apresentação dos produtos gerados ao longo do processo de elaboração dos serviços, seguem-se as seguintes orientações:

- Apresentar toda a documentação produzida em papel sulfite, encadernada em formato apropriado (preferencialmente A4), inclusive mapas plotados em escala legível, acordada com a equipe de supervisão da CONTRATANTE;
- Formatar os volumes de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) em relação às margens, referência bibliográfica, organização do sumário, citações de autores, figuras, tabelas etc.;
- Apresentar os textos em fontes Calibri ou Arial, tamanho 12 e espaçamento entre linhas de 1,5;

- Fornecer todos os produtos aprovados em HD externo, em duas versões: uma com arquivos digitais nos programas originalmente utilizados; outra em arquivos equivalentes com extensão PDF;
- Os mapas em AUTOCAD devem ser apresentados na versão 2010, extensão “DWG”, com recurso “Viewport” e “X-ref” e toda configuração padrão para futuras impressões;
- Arquivos de imagem devem ser gravados em extensão JPEG e na extensão do programa utilizado originalmente. Devem apresentar resolução adequada e não ter distorções;
- Os produtos devem ser apresentados, em alguns casos específicos, segundo normas, procedimentos e formulários indicados pela equipe da CONTRATANTE.

Para tanto, a entrega final dos produtos impressos de cada etapa deve atender as seguintes exigências:

- Dois exemplares encadernados em modelo fichário, preferencialmente capa branca, devidamente assinados pelos responsáveis técnicos;
- O modelo fichário deve conter, na frente: o título do trabalho, a citar **“ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO INTEGRADO DE URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA FUNCIONÁRIOS”,** objeto do trabalho; a identificação da etapa correspondente; o nome da CONTRATANTE, a citar a Prefeitura Municipal de Contagem/MG e a respectiva logomarca ou brasão, além do nome da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SMDUH) e da Subsecretaria Municipal de Habitação (SDH), ou outras que vierem a substituir; data; cidade e contrato. Na borda: o título do trabalho, a citar **“ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO INTEGRADO DE URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA FUNCIONÁRIOS”,** o título da etapa correspondente e o volume.

Para os produtos em versão digital, a CONTRATADA deverá fornecer, ao início do projeto, HD externo o qual deverá ser alimentado ao longo da execução dos serviços, conforme a consolidação e aprovação dos produtos referentes a cada fase. Para tanto, a CONTRATADA deverá disponibilizar, ao fim de cada fase, *pendrive* contendo:

- Todos os arquivos digitais, referentes à fase do trabalho, no programa utilizado originalmente;
- Todos os arquivos equivalentes em formato PDF, com organização idêntica aos produtos

A apresentação dos produtos deve ser feita em dois momentos. No primeiro, denominado preliminar, são entregues:

- Todos os arquivos em formatos PDF, organizados para impressão.

No próximo, intitulado Entrega Definitiva, são remetidos:

- Dois volumes impressos e encadernados do Produto Final;
- Todos os arquivos digitais no programa utilizado originalmente;
- Todos os arquivos em formatos PDF, com organização idêntica à do volume impresso.

Os produtos a serem entregues podem ser configurados, em alguns casos específicos, segundo normas, procedimentos e formulários indicados pela equipe da CONTRATANTE.

10 – PRAZOS DE EXECUÇÃO E VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS

O tempo total para execução dos serviços objeto deste Termo de Referência é de **24 (vinte e quatro) meses**, contados a partir da emissão da Ordem de Serviço, segundo o Cronograma Físico-Financeiro integrante deste documento, o qual estabelece os prazos para execução de cada item e que deve ser cumprido rigorosamente.

Por sua vez, o prazo de vigência do contrato a ser firmado será de 28 (vinte e oito) meses.

O valor total dos serviços é de **R$ 3.483.195,96 (três milhões, quatrocentos e oitenta e três mil, cento e noventa e cinco reais e noventa e seis centavos)** conforme Anexo 1 – Planilha Orçamentária. A disposição desse valor está representada no Anexo 2 - Cronograma Físico-Financeiro, que apresenta a distribuição temporal das atividades gerais do trabalho, vinculadas ao custo. Ademais a memória de cálculo com a composição de custo completa que resultou no Anexo 1 está disposta no Anexo 3 deste Termo de Referência.

Ao apresentar proposta de preço, a CONTRATADA assume inteira responsabilidade pela execução integral de todos os serviços descritos neste termo de referência dentro dos prazos estipulados e pelo valor total dos serviços acima descrito. Após a apresentação da proposta não caberá, por parte da CONTRATADA, qualquer questionamento quanto à composição dos custos, à planilha orçamentária e ao cronograma físico-financeiro, salvo nos casos previstos em lei.

11 – PROPRIEDADE

Toda a documentação técnica elaborada pela CONTRATADA é de propriedade exclusiva da CONTRATANTE, que dela se utilizará conforme sua conveniência, a não ser em casos de alterações no conteúdo do Projeto de Regularização Fundiária, quando será dada ciência à comunidade e seu grupo de representação.

À CONTRATADA é vedado dar conhecimento, transmitir ou ceder a terceiros qualquer dado ou documento elaborado ou recebido para a execução dos serviços, salvo com prévia autorização da equipe de supervisão da CONTRATANTE. Toda a documentação técnica fornecida à CONTRATADA para execução dos trabalhos deve ser devolvida à CONTRATANTE, ao final do contrato.

Nos termos do §1º do Art. 93 da Lei 14.133/2021, os direitos autorais de todos os estudos e projetos desenvolvidos pela CONTRATADA serão cedidos à CONTRATANTE e esta se reserva o direito de reutilizar, no todo, ou em parte, todos os projetos e estudos, sem nenhum ônus adicional e ao seu exclusivo critério, sendo repassados todos os direitos à Prefeitura Municipal de Contagem.

12 – OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA E DA CONTRATANTE

A CONTRATADA compromete-se a:

- Trabalhar sob a orientação da equipe de supervisão da CONTRATANTE, acatando todas as normas, instruções e especificações fornecidas;
- Executar os trabalhos em conformidade com as normas técnicas vigentes, de acordo com as especificações do presente Termo de Referência e dentro do melhor padrão técnico;

- Corrigir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o produto que estiver com vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução dos serviços, conforme verificação da CONTRATANTE;
- Manter em atividade a equipe apresentada para desenvolvimento dos trabalhos, de forma a cumprir os prazos previstos, garantindo integração total entre os trabalhos e preservando a qualidade dos serviços;
- Manter a equipe técnica apresentada para realização do trabalho de mobilização social e capacitação junto aos moradores, sabendo-se que, diante da necessidade verificada, reuniões noturnas e/ou aos finais de semana são agendadas;
- Estudar junto com a equipe de supervisão a melhor forma de desenvolver os serviços contratados, sempre que solicitada pela CONTRATANTE;
- Pesquisar e adquirir, junto aos órgãos públicos, concessionárias e instituições, documentos, plantas, mapas de cadastros públicos e outras informações julgadas pertinentes, que sejam importantes e necessárias ao entendimento das intervenções e que auxiliem no desenvolvimento dos trabalhos;
- Compatibilizar as informações técnicas existentes com as exigências da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores;
- Substituir imediatamente, a pedido da CONTRATANTE, profissional de sua equipe que tenha, durante o desenvolvimento dos trabalhos, demonstrado incapacidade técnica ou atuado de forma inconveniente ou desrespeitosa com a equipe de supervisão da CONTRATANTE ou com membros da comunidade;
- Comparecer às reuniões promovidas pela CONTRATANTE, sempre que solicitado pela equipe de supervisão, sendo que o arquiteto sênior e os profissionais das áreas afins devem estar presentes em todas as reuniões;
- Não fornecer, a terceiros, entrevistas, informações ou documentos referentes aos trabalhos, a não ser com autorização prévia, o que tem que ser feito por escrito pela CONTRATANTE;

- Apresentar para a CONTRATANTE, sempre que solicitado, e conforme especificado, material representativo dos trabalhos em desenvolvimento;
- Fornecer os materiais, nas entregas das etapas, de acordo com o Cronograma Físico-Financeiro;
- Elaborar os materiais para as apresentações previstas ao longo de todo o trabalho, nos quais constam, dentre outros, desenhos e mapas coloridos, em escala apropriada, contendo todos os elementos indispensáveis ao entendimento dos produtos de cada etapa;
- Providenciar todos os elementos necessários à realização das apresentações, das atividades de mobilização, das assembleias, capacitações e CR previstas, tais como projetor, tela de projeção, caixa de som, microfone, apresentação de mapas e textos, mapas impressos em formato adequado, vídeos, fotos, materiais gráficos educativos, cadeiras, mesas, dentre outros, sempre com prévia apreciação dos materiais de apresentação pela equipe da CONTRATANTE;
- Promover atividades iniciais junto à equipe responsável pela elaboração do Projeto, de forma a nivelar as informações e os conhecimentos do trabalho a ser realizado.

A CONTRATANTE, por sua vez, obriga-se a:

- Disponibilizar, para cópia, todos os dados, informações e demais elementos técnicos disponíveis, ou a seu alcance;
- Orientar a CONTRATADA quanto à melhor forma de execução dos serviços e os padrões a serem adotados;
- Prestar todas as informações solicitadas pela CONTRATADA, para o bom andamento dos serviços;
- Promover reunião com representantes da CONTRATADA, na época da emissão da Ordem de Serviço, para orientar quanto à forma de desenvolvimento dos serviços, bem como prestar informações consideradas relevantes;
- Agendar encontros com representantes da CONTRATADA, sempre que julgar necessário;

- Orientar e acompanhar a CONTRATADA, sempre que possível, em reuniões com a comunidade e/ou outros órgãos públicos;
- Avaliar e aprovar os trabalhos apresentados no prazo estabelecido;
- Processar as medições dos serviços efetivamente executados e aprovados, conforme especificações e Termo de Referência, bem como realizar os pagamentos correspondentes devidos.

13 – SUPERVISÃO DOS TRABALHOS

Todos os trabalhos são supervisionados por técnicos do quadro da CONTRATANTE e/ou contratados por ela que incluirão no mínimo um gestor e um fiscal do contrato, com poderes para: verificar se os serviços especificados estão sendo executados de acordo com o previsto; analisar e decidir sobre proposições da CONTRATADA que visem melhorias; fazer advertências quanto a qualquer falta da CONTRATADA; aplicar multas e outras penalidades; e proceder demais ações necessárias ao bom andamento dos serviços.

A equipe de supervisão pode solicitar formalmente à CONTRATADA inclusive a substituição de membros de sua equipe técnica, quando julgar necessário. Por sua vez, a CONTRATADA fica obrigada a prestar esclarecimentos, a qualquer tempo, de dúvidas geradas sobre o trabalho.

Assim, a supervisão contempla os seguintes procedimentos:

- Reunião inicial de apresentação de equipes;
- Reunião de definição de diretrizes, no início de cada etapa, para esclarecimentos gerais sobre os procedimentos a serem adotados no desenvolvimento dos trabalhos;
- Reuniões de trabalho para acompanhamento e esclarecimento de dúvidas ao longo do processo, quando necessárias;
- Reuniões para apresentação dos produtos de cada etapa junto à comunidade;
- Reuniões para apresentação e discussão dos produtos, quando pertinente, junto a demais órgãos da Prefeitura Municipal de Contagem que apresentam interface com os trabalhos realizados;

- Formalização da aprovação dos produtos de cada etapa por intermédio de comunicação oficial à CONTRATADA, emitida pela CONTRATANTE;
- Reunião final de conferência seguindo método de "*check-list*";
- Formalização da aprovação final dos produtos por meio de emissão de "Termo de Recebimento Definitivo" do serviço contratado pela CONTRATANTE.

Após a emissão da "Ordem de Serviço" (O.S.), é realizada a reunião inicial de apresentação das equipes da CONTRATADA e CONTRATANTE para esclarecimentos gerais. **Dez dias após a assinatura da OS, a CONTRATADA deve apresentar:**

- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do contrato e dos profissionais que compõem a equipe técnica;
- Ajustes de prazos que julgar necessário no Cronograma Físico-Financeiro, desde que não haja alteração no prazo de término do contrato, ficando tais ajustes submetidos à anuência da CONTRATANTE;
- Para dar início aos trabalhos, deverá ser realizada uma reunião entre a equipes completas da CONTRATADA e CONTRATANTE. Também ao início dos trabalhos serão fornecidos, pela CONTRATANTE: carimbos, padrões e formatos a serem utilizados, em meio digital; cartografia disponível, em meio digital; foto aérea disponível da área; modelo de Cadastro Socioeconômico; modelo de Selo a ser utilizado; outros modelos de documentos pertinentes e informações atualizadas existentes, disponíveis até então.

Assim, a cada etapa, os produtos devem ser entregues devidamente compatibilizados entre si, assinados pela equipe da equipe da CONTRATADA, bem como pelos técnicos responsáveis por trabalho.

Uma vez devidamente entregues, os produtos são verificados e avaliados pelos técnicos da CONTRATANTE, que devem emitir relatório apontando as correções a serem providenciadas. Efetuadas as alterações e compatibilizações necessárias, a CONTRATADA envia novamente os produtos para a aprovação. Se as alterações solicitadas não são atendidas e/ou justificadas na íntegra, fica impedida a aprovação e a CONTRATADA é considerada inadimplente.

Qualquer falha ou omissão detectadas nos produtos é de inteira responsabilidade da CONTRATADA, assim como o custo financeiro gerado pela sua correção. Apenas aquelas correções caracterizadas como modificações em relação ao escopo originalmente contratado, convenientemente acordadas entre as partes, são passíveis de remuneração.

Após a aprovação dos produtos de todas as etapas, a CONTRATANTE autoriza a entrega final em um prazo de cinco dias corridos, quando se realiza uma reunião de "*check-list*", quando ocorre uma conferência de todos os itens pertinentes ao trabalho como um todo. Decorridos até sessenta dias da data da entrega final, e desde que a CONTRATADA tenha efetuado a entrega completa dos produtos, será emitido o "Termo de Recebimento Definitivo" do serviço contratado.

14 – EQUIPE TÉCNICA MÍNIMA

É condição de habilitação a apresentação de EQUIPE TÉCNICA MÍNIMA responsável pelo objeto deste Termo de Referência, observando os prazos estipulados no Cronograma Físico-Financeiro e as exigências quanto às qualificações necessárias, considerando as responsabilidades técnicas pertinentes ao pleno desenvolvimento do escopo dos trabalhos, sob pena de desclassificação.

A EQUIPE TÉCNICA MÍNIMA deve ser composta pelos profissionais listados a seguir:

- **01 Arquiteto(a) Urbanista Sênior** devidamente inscrito na entidade profissional competente, com Atestado de Capacidade Técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado e CERTIDÃO DE ACERVO TÉCNICO - CAT emitido pelo CAU ou CREA, que comprovem a elaboração, aprovação e registro de Projetos de Regularização Fundiária Urbana, bem como na elaboração de Plano de Urbanização Integrada e com experiência comprovada na coordenação ou exercício de cargos de gerência ou supervisão de ações voltadas à regularização fundiária;
- **01 profissional Arquiteto (a) Urbanista** devidamente inscrito na entidade profissional competente com Atestado de Capacidade Técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado e CERTIDÃO DE ACERVO TÉCNICO - CAT, expedido(s) pelo(s) Conselho(s)

de Classe(s), que comprove(m) elaboração e desenvolvimento de projeto de urbanístico e projeto de regularização fundiária;

- **01 profissional de nível superior, Engenheiro(a) Agrimensor(a), Engenheiro(a) Cartográfico (a), Arquiteto (a) Urbanista, Geógrafo e/ou Engenheiro(a) Civil**, devidamente inscrito na entidade profissional competente, com Atestado de Capacidade Técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado e CERTIDÃO DE ACERVO TÉCNICO - CAT, expedido(s) pelo(s) Conselho(s) de Classe(s), que comprove(m) a elaboração de levantamento topográfico georreferenciado para Projetos de Regularização Fundiária Urbana;
- **01 Advogado** regularmente inscrito(a) na Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) com experiência em regularização fundiária que tenha chegado à fase final de instrução completa do procedimento administrativo de Reurb para envio de CRF ao Cartório de Registro de Imóveis vincula o critério a conclusão dos trabalhos jurídicos de forma a viabilizar o envio dos títulos para registro;
- **01 profissional de nível superior na área social** (preferencialmente Serviço Social ou Ciências Sociais), devidamente inscrito na entidade profissional competente, caso existente, com experiência profissional comprovadas por meio de Atestados ou Declaração ou Certidão emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, atestando ter participado de trabalhos de mobilização social e elaboração de diagnóstico social de comunidades de baixa renda;

Ressalta-se que a equipe mencionada corresponde àquela que acompanhará as atividades inerentes ao desenvolvimento do PIURF do início ao fim do plano. Outros profissionais de áreas complementares aos listados poderão compor pontualmente a equipe técnica da CONTRATADA.

Deve ser apresentada citação nominal completa de todos os profissionais propostos para membros da equipe técnica mínima, com a correspondente caracterização da formação acadêmica e profissional e a função designada para exercer no quadro técnico.

A empresa deve anexar, para cada membro da equipe, sem exceção, uma declaração do

tempo de disponibilidade para participar deste “Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária” e uma de compromisso quanto a participar efetivamente dos trabalhos, conforme atividades estipuladas, incluindo vistorias de campo e reuniões com a comunidade, inclusive em períodos noturnos e/ou finais de semana, durante toda a vigência do contrato. O responsável técnico deve, ainda, declarar, por escrito, que é de seu conhecimento e que aceita todo o conteúdo do presente termo de referência e dos demais documentos constantes do edital.

Nas mencionadas declarações devem constar nome completo de todos, com o respectivo número de registro profissional (CREA, CAU, OAB e CRESS), além de estarem devidamente datadas e assinadas.

A demonstração de capacidade técnica é feita pela apresentação de atestados com este teor emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, comprovadamente idôneas. Tais documentações devem provar a elaboração de serviços de características semelhantes às do objeto deste termo de referência, assim como o efetivo exercício das atribuições designadas a cada técnico. Nas certificações requeridas, devem estar descritos os dados essenciais do projeto executado e a afirmativa de que este foi realizado cumprindo os objetivos e prazos previstos, com a qualidade exigida. Devem ser relacionados, ainda, um nome e telefone de contato do(a) emitente.

No caso de profissionais ligados ao CREA ou CAU, são exigidas as Certidões de Acervo Técnicos pertinentes que demonstram o registro do respectivo atestado no conselho.

Durante a execução do contrato, os profissionais indicados na proposta somente poderão ser substituídos por outros de igual qualificação técnica, devidamente comprovada, mediante prévia aprovação da CONTRATANTE.

É exigida a participação efetiva do arquiteto sênior durante todas as etapas, sendo obrigatória a comprovação de sua integração com a empresa contratada, por ficha de registro do empregado, Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS), contrato social, contrato de prestação de serviço ou, se for o caso, registro no Conselho competente como Responsável Técnico (RT) da empresa.

A equipe técnica descrita neste item refere-se a equipe mínima a ser designada pela CONTRATADA para execução dos serviços, contudo a CONTRATADA assume inteira responsabilidade pelo cumprimento dos prazos estabelecidos no cronograma podendo complementar a equipe caso entenda necessário sem qualquer alteração no custo total do trabalho.

Para a elaboração dos trabalhos previstos no escopo do **Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária,** é proibida a participação de qualquer profissional na equipe técnica a ser contratada que esteja trabalhando na administração pública municipal direta ou indireta de Contagem, como concursado, comissionado ou terceirizado. Da mesma forma, a empresa não pode ser de propriedade ou responsabilidade de profissional em idêntica condição.

15 – MEDIÇÃO DOS SERVIÇOS E FORMA DE PAGAMENTO

Os serviços contratados serão medidos e pagos pela CONTRATANTE mediante entrega e aprovação de cada produto concluído pela CONTRATADA e de acordo com os preços total por produto previsto no Anexo 1 - Planilha Orçamentária e no Anexo 2 - Cronograma físico-financeiro, obedecendo o prazo máximo de execução dos serviços previsto no contrato. A liberação das parcelas está condicionada à emissão do relatório de acompanhamento pela equipe técnica responsável pela supervisão e acompanhamento dos trabalhos, de modo que os serviços não aceitos pela equipe da CONTRATANTE não são objeto de medição.

A equipe técnica responsável pela supervisão e acompanhamento dos trabalhos terá o prazo máximo de até 30 (trinta) dias corridos para a avaliação e aprovação do produto entregue. Caso seja encontrada alguma “não conformidade” a equipe de supervisão comunicará o fato à CONTRATADA, que terá até 7 (sete) dias corridos para sua correção, contados a partir do recebimento da notificação.

O pagamento e a medição somente ocorrerão após a entrega completa e a respectiva aprovação de cada produto previsto neste termo de referência e no Anexo 1 – Planilha Orçamentária.

Excepcionalmente será permitida a medição parcial de um produto, mediante justificativa e caso a equipe de supervisão do contrato entenda que a realização da medição parcial será benéfica

ao andamento do contrato. Neste caso, a última parcela de medição do produto ficará condicionada a apresentação e aprovação do produto final consolidado.

16 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os prazos de execução das etapas, fases e respectivos serviços constantes do Cronograma Físico-Financeiro são indicativos, podendo sofrer alterações pela CONTRATADA, desde que a CONTRATANTE aprove e seja mantido o prazo de término do contrato. Supostas modificações devem ser propostas no âmbito do "Planejamento Inicial das Atividades", exercício constante no desenvolvimento do trabalho e que obrigatoriamente é revisto ao fim de cada etapa.

Após a aprovação do cronograma inicial apresentado pela CONTRATADA só pode ser efetivada nova alteração com autorização formal da CONTRATANTE, após justificativa formal apresentada pela CONTRATADA. Caso a CONTRATADA não apresente justificativa ou esta não seja aceita pela CONTRATANTE e o prazo original não seja cumprido, a CONTRATADA é considerada inadimplente.

Todo processo de Regularização Fundiária deverá considerar as diretrizes e arcabouço legal pertinente a matéria em especial às Leis Federais 10.257/2001 e 13.465/2017, Decreto Federal 9.310/2018, Lei Complementar 362/2023 (Plano Diretor Municipal), Lei 2.140/1990 (PROVILA), bem como suas alterações e/ou modificações e possíveis complementações, ou seja, deve-se observar toda legislação vigente e aplicável à matéria.

Contagem, 19 de agosto de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
GISELLE MACEDO TEIXEIRA
Data: 19/08/2026 13:42:34-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Giselle Macedo Teixeira

Arquiteta e Urbanista
Diretora de Regularização de Vilas, Comunidades Tradicionais e Ocupações Organizadas

gov.br Documento assinado digitalmente
RAFAELA GUIMARAES COSTA
Data: 25/08/2026 13:56:21-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Rafaela Guimarães Costa

Secretária Municipal de Habitação