

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

SUMÁRIO

- **GLOSSÁRIO**
- **1 - OBJETIVO**
- **2 - OBJETO**
- **2.1 - CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DA INTERVENÇÃO**
- **3 - JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**
- **4 - PLANO DIRETOR, NORMAS, LEGISLAÇÃO E REGULAMENTOS**
- **5 - FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS**
- **6 - REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO E EQUIPE TÉCNICA MÍNIMA**
- **7 - PLANO DE TRABALHO**
- **8 - PRODUTOS A SEREM APRESENTADOS**
- **9 - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO**
- **10 - CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO**
- **11 - ANEXOS**

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

TERMO DE REFERÊNCIA

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; fronteiro; 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.

RUA JANGO PÁDUA, Nº 753 – PARQUE IMPERIAL – PARATY/RJ – CEP.: 23.970-000

(Terminal Rodoviário – 2º piso)

E-mail: habitacao@paraty.rj.gov.br

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

1. OBJETIVO

Contratação de pessoa jurídica especializada em prestação de serviços técnicos com finalidade de implementar a Regularização Fundiária Urbana – REURB, 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.

2. OBJETO

Constitui escopo do presente Termo de Referência a prestação de serviços técnicos, administrativos, jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais, visando à implementação do Programa de Regularização Fundiária no Município de Paraty/RJ na modalidade Reurb-S, nas seguintes localidades: Bairro Condado, Paraty/RJ, conforme quadro apresentado a seguir:

Nº	Localidade	Estimativa de domicílios/lotas	Área Estimada	Total
01	Bairro Condado	500	556.500,00m ²	R\$ 1.040.093,60

Convênio: 967609/2024

Objeto: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA O MUNICÍPIO DE PARATY/RJ

2.1. Caracterização da Área de Intervenção

O Bairro Condado está localizado na região URBANA do Município de Paraty/RJ, com entorno imediato ocupado pelos bairros/região/vias.

A área a ser regularizada é ocupada por famílias de baixa renda e apresenta infraestrutura composta por: *Ruas asfaltadas, energia elétrica, drenagem, iluminação pública, água potável, solução de esgotamento sanitário, lotes, edificações, sistema viário, quadras, áreas livres e institucionais, postes de rede pública de eletrificação.*

O zoneamento da área objeto da intervenção está localizada numa Zona de Interesse Social.

2.1.1. O Município declara a inexistência de acervo cartográfico preexistente relativo à área objeto da intervenção. Não há, portanto, base cartográfica a ser disponibilizada à CONTRATADA, devendo a integralidade dos levantamentos e produtos gráficos ser produzida no âmbito deste contrato e considerada na formação do preço.

3. 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 regularização fundiária das áreas é realizada em assentamentos com sistemas viários consolidados, ainda que com infraestrutura mínima, mas com acesso direto dos moradores a todos os lotes, integração com as vias de circulação do entorno e tendo-se em vista sempre a erradicação de áreas de risco

RUA JANGO PÁDUA, Nº 753 – PARQUE IMPERIAL – PARATY/RJ – CEP.: 23.970-000
(Terminal Rodoviário – 2º piso)
E-mail: habitacao@paraty.rj.gov.br

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

A aplicação da Regularização Fundiária no Município de Paraty/RJ tem como marcos legais a Lei Federal nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018, a Lei Complementar Municipal nº 034/2007 (Plano Diretor de Paraty) e a Lei Complementar Municipal nº 048/2017 (Lei de Uso e Ocupação do Solo — LUOPS), com as alterações introduzidas pela Lei Complementar Municipal nº 140/2026.

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, considerando tratar-se de serviço técnico de alta complexidade, justificam a contratação de empresa específica para prestação de serviços de regularização fundiária.

4. PLANO DIRETOR, NORMAS, LEGISLAÇÃO E REGULAMENTOS

Para a realização do serviço objeto deste Termo de Referência deverá ser observada a legislação pertinente aos temas urbanismo, cidades, parcelamento urbano, regularização fundiária, meio ambiente, registro público, patrimônio público, tais como:

- Lei Federal 11.977 de 07 de julho de 2009;
- Constituição Federal de 1988, nos artigos 182 e 183, que redefinem os direitos de propriedade e a possibilidade de intervenção do Estado no domínio da propriedade privada, privilegiando as questões urbanas;
- Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, que regulamenta uma série de instrumentos de natureza urbanística voltadas para induzir as formas de uso e ocupação do solo;
- Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano;
- Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana;
- Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para regularização fundiária, dentre outros;
- Legislação Ambiental em todas as esferas: federal, estadual e municipal. Observar a evolução da legislação brasileira no estabelecimento de normas, critérios e padrões relativos ao controle e à qualidade do ambiente urbano e natural;
- Decreto nº 89.817/1984 - Estabelece as Instruções Reguladoras das Normas Técnicas da Cartografia Nacional;
- ABNT NBR 13.133/2021 - Execução de levantamento topográfico – Procedimento;
- ABNT NBR 15.777/2009 - Convenções Topográficas para Cartas e Plantas Cadastrais;
- Plano Diretor Municipal;

RUA JANGO PÁDUA, Nº 753 – PARQUE IMPERIAL – PARATY/RJ – CEP.: 23.970-000
(Terminal Rodoviário – 2º piso)
E-mail: habitacao@paraty.rj.gov.br

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

- Lei Municipal 034/2007
- Lei Complementar 006/2015
- Lei Municipal 973 de 05 de outubro de 1994;
- Lei Complementar Municipal 004/2013.
- Lei Regularização Fundiária 034/2007

5. FORMA DE APRESENTAÇÃO

5.1 Avaliação prévia da solução de software utilizado pelo Município

Em reunião específica com o Contratante, deverão ser analisadas as soluções de softwares utilizadas pelo Município, com intuito de identificar a compatibilidade do material a ser produzido pela Contratada, que deve ser entregue com extensão e formato compatível com os sistemas utilizados pelo Município e pelo Cartório de Registro de Imóveis.

5.2 Forma de apresentação dos arquivos digitais e documentos

- Todos os arquivos e materiais produzidos devem ser apresentados em formato digital PDF-A, com assinatura eletrônica; formato editável; e com extensão que possa ser aberta por diferentes sistemas/fabricantes;
- O material a ser impresso deverá ser acordado com o Contratante e disponibilizado em 03 (três) vias;
- Os arquivos digitais deverão ser apresentados preferencialmente nas seguintes extensões, sempre considerando o indicado no item 5.1:
 - DWG - AutoCAD -versão 2022 ou superior - para desenhos técnicos (projetos e mapas);
 - CTB – Arquivo de impressão - para desenhos técnicos (projetos e mapas);
 - DOC - Word 2007 ou superior- para documentos de texto;
 - XLS - Excel 2007 ou superior - para arquivos de planilha;
 - PPT – PowerPoint 2007 ou superior - para arquivos de apresentação;
 - PDF - Adobe Acrobat Reader — versão unificada assinada digitalmente;
 - Formato GEOTIFF, referenciadas ao DATUM SIRGAS 2000 na projeção UTM 23 com GSD da imagem menores ou iguais a 0,10m.
- Os projetos (arquivos digitais) deverão ser organizados em *layers* separados.
- Para os projetos, deverá ser fornecido o arquivo de configuração de impressão com relação de penas e cores.
- As versões digitais deverão estar assinadas digitalmente com padrão ICP-Brasil pelos profissionais responsáveis.
- A forma de entrega (pen drive, CD ROM etc.) dos arquivos digitais deverá ser previamente acordada com o Contratante.

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

- Documentos digitalizados devem ser apresentados de forma a garantir a rastreabilidade e reconhecimento do arquivo e sua produção (PDF-A, assinatura etc.)
- Os documentos que não forem nato digitais deverão ser apresentados em meio físico em versão original.
- Os relatórios e demais documentos impressos deverão ser entregues encadernados.

5.3. Documentos Técnicos

- As plantas e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissionais legalmente habilitados;
- As especificações de escala das plantas devem ser definidas de acordo com a conveniência do Contratante e considerando as exigências cartoriais da localidade.

6. REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO (EQUIPE TÉCNICA MÍNIMA)

A Empresa deverá dimensionar sua equipe em quantitativo compatível com o objetivo e o cronograma de execução, devendo comprovar possuir, no mínimo, a equipe técnica a seguir qualificada em seu quadro de profissionais:

- 01 Coordenador, profissional de nível superior, Arquiteto(a) 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 emitido pelo CREA ou CAU, que comprovem a elaboração, aprovação e registro de Projetos de Regularização Fundiária Urbana e com experiência comprovada na coordenação ou exercício de cargos de gerência ou supervisão de ações voltadas à regularização fundiária;
- 01 Advogado com experiência em Regularização Fundiária, Legislação Urbanística e Ambiental regularmente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, com experiência profissional comprovada por Atestados ou Declaração ou Certidão emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, atestando ter participado da equipe jurídica de programa de Regularização Fundiária concluído e que resultou na emissão de matrículas de legitimação fundiária em nome de beneficiários finais;
- 01 profissional de nível superior, Engenheiro(a) Agrimensor(a), Engenheiro(a) Cartográfico (a), Arquiteto (a) 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 profissional de nível superior na área social (Ciências Sociais, Pedagogo, Psicólogo ou Assistente Social), devidamente inscrito na entidade profissional competente, 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 do diagnóstico social do programa de regularização fundiária.

A Licitante vencedora deverá demonstrar na assinatura do contrato de prestação de serviços seu vínculo com os profissionais que comporão a Equipe Técnica, por meio da apresentação de um dos documentos abaixo listados:

RUA JANGO PÁDUA, Nº 753 – PARQUE IMPERIAL – PARATY/RJ – CEP.: 23.970-000
(Terminal Rodoviário – 2º piso)
E-mail: habitacao@paraty.rj.gov.br

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

- a) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor (versão mais atualizada), bem como ata de eleição, se for o caso, devidamente registrado na Junta Comercial, quando se tratar de sócio proprietário ou diretor;
- b) Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS), no caso de empregado da empresa;
- c) Contrato de Prestação de Serviços ou Contrato de Sociedade em Cotas de Participação, celebrado entre o profissional e a contratada, com prazo de vigência igual ou superior ao necessário a execução do objeto do contrato.

Os documentos acima descritos deverão ser apresentados por cópias autenticadas em Cartório ou pelo setor de licitações mediante apresentação do original. No caso de ser sócio proprietário da empresa, por meio da apresentação do contrato social ou outro documento legal, devidamente registrado na Junta Comercial.

A empresa a ser contratada deverá apresentar o currículo dos integrantes da equipe técnica, contendo no mínimo, as informações da formação acadêmica, pós-graduação, empresas onde trabalhou/trabalha, período, cargos e descrição dos principais projetos desenvolvidos.

Em caso de necessidade de substituição de qualquer profissional da Equipe Técnica, se dará mediante simples comunicação prévia à Contratante, acompanhada de documentação que comprove que o novo profissional detenha qualificação técnica equivalente ou superior à exigida no edital, sendo necessária a validação deste profissional pela Contratante.

Qualquer modificação na constituição da Equipe Técnica, durante a execução dos serviços, não acarretará despesa para a Contratante, nem justificará atraso no Cronograma Físico-Financeiro.

7. PLANO DE TRABALHO

Após a emissão da Ordem de Serviço, a Contratada deverá apresentar o Plano de Trabalho num prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos.

O Plano de Trabalho deverá descrever o conjunto de estratégias que serão adotadas para alcançar os objetivos, as metodologias das atividades que serão desenvolvidas, cronograma das ações e as propostas para alcançar as metas estabelecidas. O Plano deverá conter as informações de como serão executadas cada uma das atividades propostas e o cronograma de execução deverá constar da relação das atividades a serem desenvolvidas e as previsões de entrega dos produtos com seus respectivos prazos, compatibilizado com o cronograma físico financeiro apresentado.

O Plano de Trabalho deverá ser apresentado, discutido e validado com a equipe técnica do Contratante, podendo sofrer imediatas alterações e ajustes, inclusive conceituais, caso necessário, conforme conveniência do Contratante.

Esta etapa deverá acontecer por meio de uma reunião de abertura entre as partes envolvidas, considerando as seguintes atividades:

Apresentação do responsável técnico do Contratante que irá acompanhar e fiscalizar o desenvolvimento dos trabalhos, bem como analisar a documentação entregue pela Contratada.

- Apresentação da equipe técnica do Contratado, responsável pela elaboração do estudo;
- Definição do procedimento para o fornecimento de dados para a Contratada, caso necessário;
- Fornecimento dos estudos e/ou documentos já realizados pelo Contratante, referentes à área de intervenção;

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

- Apresentação da programação prévia, de acordo com a sequência dos trabalhos previstos em contrato, bem como das entregas dos relatórios pela Contratada.

8. PRODUTOS

8.1 PROCESSAMENTO ADMINISTRATIVO / NOTIFICAÇÃO

O desenvolvimento do processo de regularização fundiária requer a caracterização dos aspectos dominiais, físicos, urbanísticos e sociais do assentamento e da população residente na área.

8.1.1 Instauração da REURB

Análise e consultoria jurídica quanto aos atos administrativos de instauração e autuação do processo administrativo da REURB.

- Prestar assessoramento ao Contratante para o cumprimento das exigências legais de instauração da REURB.
- Avaliar a necessidade de criação de câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local.

Entrega:

- Relatório contendo descrição das providências a serem adotadas para a Instauração da REURB, os prazos necessários para a efetivação e publicidade dos atos administrativos.

8.1.2 Pesquisas - Conjuntos de Leis, Normas e Regulamentos

Pesquisa e sistematização de informações legais e normativas para identificação das diretrizes urbanísticas e ambientais incidentes no núcleo urbano a ser regularizado.

Atividades:

- Realizar o levantamento e a análise documental da legislação, questões jurídicas e tributárias, em nível municipal, estadual, federal;
- Identificar as leis incidentes no núcleo urbano;
- Consultar o plano diretor ou lei de perímetro urbano e todo o ordenamento de leis urbanísticas e ambientais;
- Identificar as alçadas de aprovações do projeto de regularização fundiária, considerando a estrutura organizacional do município;
- Consultar o instrumento de Planejamento urbano das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) do núcleo;

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

-
- Averiguar possíveis ações judiciais relativas à área, termos de ajustamento de condutas, inquéritos civis, projetos e programas já implantados na área; entre outros;
- Verificar a existência de processos administrativos anteriores à REURB referentes ao núcleo urbano.

Entrega:

- Relatório sistematizando as informações provenientes das pesquisas realizadas, juntamente com os documentos comprobatórios, quando for pertinente.

8.1.3 Pesquisa fundiária

Conforme previsto na Lei 13.465, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade das áreas onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, dos confinantes e identificar terceiros eventualmente interessados.

Atividades:

- Realizar buscas necessárias para determinar a titularidade da área onde está situado o núcleo urbano a ser regularizado, de toda a origem do imóvel através de sua cadeia sucessória, com definição de seus limites, área, localização e confinantes, quando for necessário, realizando diligência perante as serventias anteriormente competentes.
- Pesquisar documentos da administração pública para identificar informações sobre a situação fundiária referente à aprovação de loteamento, lançamento de dívida do IPTU, processo de parcelamento aprovado para a área, informações históricas do local e buscar identificar terceiros eventualmente interessados.
- Atuar de forma a garantir o uso dos dispositivos legais que possibilitam a isenção ou redução de custos e emolumentos cartorários, quando for o caso, referentes aos procedimentos registraes.

Entrega:

- Relatório específico de forma a esclarecer todas as diligências e atividades que foram necessárias à Pesquisa Fundiária contendo:
 - I. Descrição dos procedimentos realizados;
 - II. Identificação dos proprietários, confinantes e terceiros eventualmente interessados vinculados às suas respectivas Certidões, sistematizada em planilha ou banco de dados;
 - III. Fornecimento dos dados para o mapeamento com desenho/plantas de todas as matrículas que sobrepõe à área de estudo e seus confrontantes;
 - IV. Demais documentos da administração pública que trazem informações sobre os dados fundiários do núcleo urbano.

8.1.4 Notificação de Titulares de domínio, confinantes e terceiros

Notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, por via postal, com aviso de recebimento, e publicação de edital, se necessário, considerando os prazos legais estabelecidos.

RUA JANGO PÁDUA, Nº 753 – PARQUE IMPERIAL – PARATY/RJ – CEP.: 23.970-000
(Terminal Rodoviário – 2º piso)
E-mail: habitacao@paraty.rj.gov.br

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

Atividades:

- Identificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e terceiros eventualmente interessados, conforme pesquisa fundiária;
- Retirar as certidões atualizadas da poligonal a ser regularizada e da área confrontante junto aos cartórios;
Consolidar as informações dos titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, confinantes e terceiros eventualmente interessados, com indicação do número de cada matrícula ou transcrição e a respectiva serventia imobiliária; o índice cadastral municipal, quando houver; o endereço para notificação e a qualificação;
- Elaborar e fornecer as minutas de notificação aos titulares de domínio, responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, confinantes e terceiros eventualmente interessados para assinatura e envio pelo Contratante; declarações de anuência; dentre outros;
- Prestar consultoria nos casos de impugnação, contemplando todos os procedimentos jurídico administrativos cabíveis.

Entregas:

- Apresentar comprovantes de recebimento da notificação via postal e de publicação de edital, conforme o caso.
- Parecer jurídico com orientação das ações administrativas que devem ser adotadas nos casos de impugnação sem consenso.
- Entrega da declaração de anuência para os casos de manifesta concordância dos(as) proprietários (as) dos lotes afetadas e/ou confinantes ao lote que sofrerá REURB, com renúncia ao prazo legal, se for o caso.

8.2 MOBILIZAÇÃO SOCIAL

8.2.1. Cronograma das Atividades

Etapa	Descrição	Duração	Responsáveis
Reunião com Lideranças Comunitárias 1	Mobilização de representantes para atuarem como multiplicadores de informação e receber as demandas do núcleo.	2 semanas	Equipe técnica e social
Audiência Pública de Oficialização	Apresentação do projeto à comunidade, com esclarecimentos iniciais.	1 semana	Equipe técnica e social
Reunião com Lideranças Comunitárias 2	Mobilização de representantes para atuarem como multiplicadores de informação.	2 semanas	Assistente social e equipe

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

Plantão de Aproximação Social 1	Atendimento individualizado para esclarecer dúvidas e coletar demandas.	1 mês	Assistente social e equipe
Audiência Pública de Aprovação	Discussão e aprovação do projeto com a comunidade.	1 semana	Equipe técnica e social
Plantão de Aproximação Social 2	Atendimento individualizado para esclarecer dúvidas e coletar demandas.	1 mês	Assistente social e equipe
Audiência de Entrega de Títulos	Entrega simbólica dos títulos de propriedade aos moradores.	1 semana	Equipe técnica e social

8.2.2. Mobilização Social

Trabalho voltado à população local buscando a participação ativa do processo de regularização fundiária.

Atividades:

- Elaborar um planejamento que sensibilize a população local a participar ativamente do processo de regularização fundiária de interesse social.
- Elabora conjuntamente com os técnicos do Município e representantes da comunidade, atividades que proporcionem a todos os moradores, acesso às informações sobre as ações a serem realizadas na área.
- Elaborar e distribuir convites e informativos para incentivar a participação dos moradores em reuniões sobre os trabalhos de regularização fundiária, bem como para esclarecê-los quanto às ações que serão executadas;
- Elaborar e afixar faixas de divulgação das ações de Regularização Fundiária em curso;
- Elaborar e divulgar mensagem de áudio para mobilização dos moradores para reuniões e ações;
- Produzir e fornecer vídeo institucional do programa;
- Montagem e manutenção de perfil de redes sociais do programa e Produção e veiculação de banners digitais em perfil social;
- Realizar reuniões com as lideranças, representantes das comissões e Instituições públicas ou privadas para apresentação da proposta de trabalho, objetivando obter colaboração para a divulgação da Assembleia Inicial, estabelecendo um canal permanente de comunicação e parceria;
- Realizar assembleia inicial para apresentação da proposta de trabalho e anúncio das datas de das atividades presenciais juntamente com o mapa de setorização das áreas, comunicando o cadastramento socioeconômico e físico, com ênfase na importância da apresentação dos documentos necessários à titulação.

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

Observações:

As ferramentas de comunicação elaboradas no intuito de promover a mobilização social, deverão ser previamente aprovadas pela equipe da Contratante.

A contratada será responsável pela mobilização das lideranças e definição dos locais para realização das reuniões e assembleias. O espaço escolhido deverá ser acessível, próximo da área, possuir estrutura adequada, e se necessário, realização de atividades de recreação infantil nas reuniões e assembleias proporcionando plena participação das pessoas com crianças.

Entrega

- Apresentar relatório contendo as descrições das atividades realizadas juntamente com as listas de presença, atas, registros fotográficos, convites e/ou outros documentos comprobatórios dos serviços realizados nessa etapa.

8.2.3. Plantões sociojurídicos

Atendimento local para esclarecimentos, orientações aos moradores, recebimento de documentos necessários à titulação e mediações de conflitos, possibilitando acesso as informações sobre questões físicas, sociais e jurídicas.

Atividades:

- Manter escritório em campo, com profissionais das áreas social e jurídica a fim de esclarecer as dúvidas sobre o processo de regularização, elaboração dos cadastros dos moradores não localizados nas visitas e/ou recepção de documentos de cadastros incompletos;
- Orientar e mediar prováveis conflitos identificados no ato da titulação, envolvendo direitos possessórios, direito de família e demais situações referentes a titularidade.

Entrega:

- Deve ser apresentado relatório descritivo das atividades realizadas, listas de presença, registros fotográficos e outros documentos comprobatórios dos serviços realizados nessa etapa.

8.3. LEVANTAMENTO DE DADOS

8.3.1. Levantamento topográfico planialtimétrico cadastral georreferenciado

Realização do levantamento topográfico planialtimétrico cadastral georreferenciado que possibilite representar por meio de plantas a realidade física do núcleo a ser regularizado.

A execução do levantamento topográfico deverá obedecer ao previsto nas Normas ABNT NBR 13.133/2021 e ABNT NBR 15.777/2009; nos Decretos nº. 9.310/2018 e nº 89.817/1984; nas normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro e demais orientações conhecidas pela boa prática.

Atividades:

- Emitir ART/ RRT de Topografia;
RUA JANGO PÁDUA, Nº 753 – PARQUE IMPERIAL – PARATY/RJ – CEP.: 23.970-000
(Terminal Rodoviário – 2º piso)
E-mail: habitacao@paraty.rj.gov.br

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

- Elaborar plantas topográficas com polígonos fechados de quadras, lotes e edificações, com camadas (layers) distintas para cada tipo de elemento/ feição, incluindo quadro de vértices com respectivas coordenadas georreferenciadas das áreas das quadras, dos lotes, das vias, das praças e demais que se fizerem necessárias;
- Delimitar o perímetro do núcleo com marcação de vértices por coordenadas georreferenciadas e amarração aos parcelamentos confrontantes, devendo ser descrito no respectivo memorial;
- As medidas serão em metro, (duas casas decimais), áreas em m2 (duas casas decimais), dimensões angulares em graus, minutos e segundos (azimute), coordenadas UTM nos vértices em metros (três casas decimais), norte verdadeiro com declinação magnética e data;
- A topografia deverá apresentar os confrontantes do núcleo, o sistema viário com marcação de vias/calçadas/caminhos e respectivas denominações (vias internas e limítrofes ao núcleo), curvas de nível adequadas ao relevo do terreno (curvas de nível de metro em metro cotando as curvas mestras com equidistância de cinco em cinco metros), identificação de acidentes geográficos e cotas sujeitas a inundação, demarcação de quadras, lotes, muros/cercas (inclusive internos quando indiquem servidão ou subdivisão de lote), edificações, áreas públicas, terrenos vazios, áreas de bosque (vegetação) e demais elementos necessários ao desenvolvimento do serviço;
- Levantar elementos da infraestrutura urbana, tais como: vias, meio-fio, calçadas, postes, adutoras, arrimos, gabiões, taludes, pontes, passarelas e outros afins;
- Os vértices definidores dos limites serão georreferenciados ao SGB - Sistema Geodésico Brasileiro. O vértice definidor do limite terá natureza tridimensional e será definido por suas coordenadas de latitude, longitude e altitude geodésicas. O erro posicional esférico do vértice definidor de limite deverá ser igual ou menor a oito centímetros de raio;
- A poligonal principal deve partir de dois marcos com coordenadas planas UTM conhecidas e referidas ao SGB. O mesmo deve ocorrer com o fechamento da poligonal. Caso não haja marcos nestas condições próximos à área, é de responsabilidade da Contratada o transporte por poligonal até o local dos serviços ou a implantação de marcos por processo de rastreamento de satélites (GPS);
- No levantamento topográfico georreferenciado poderá ser utilizada Estação Total e/ou outras metodologias e equipamentos de medição, tais como: RTK, GNSS, Fotogrametria e outros, devendo ser previamente acordada com o Contratante.
- Qualquer alteração nas especificações técnicas e formas de execução dos serviços descritos nos itens acima deverão ser submetidas à análise prévia do Contratante.

Entregas:

- ART/RRT de Topografia;
- Planta geral de Topografia, preferencialmente na escala 1:1000, considerando o tamanho do núcleo;
- A planta geral de Topografia poderá ser dividida em plantas menores (articulação das pranchas), preferencialmente na escala 1:500, de acordo com a conveniência do Contratante e considerando o tamanho do núcleo;

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

- Planta com marcação georreferenciada da poligonal do núcleo acompanhada do respectivo memorial descritivo;
- Relatório do Levantamento Planialtimétrico Cadastral.

8.3.2 Cadastro físico e selagem

Elaboração do cadastro físico e selagem dos imóveis na área correspondente ao polígono da REURB, compreendendo a identificação, a designação cadastral e a delimitação dos lotes e domicílios existentes na área, a caracterização de uso e as condições gerais de habitabilidade das edificações.

Atividades:

- Produzir planta individualizada de cada lote com respectivas frações ideais, se for o caso, e as seguintes especificações:
 - representação da edificação, identificando sua localização na quadra, endereço, número de sua designação cadastral e identificação do uso;
 - dimensões do perímetro do lote, área do lote, área total construída da edificação, número de pavimentos, via de acesso e confrontantes;
- Elaborar o memorial descritivo de cada lote;
- Realizar a selagem de todos os imóveis existentes na área, considerando as particularidades da ocupação, utilizando modelo de selo a ser fornecido pelo Contratante;
- Elaborar planta de selagem georreferenciada com indicação de todos os lotes e respectivo número da designação cadastral;
- Elaborar planilha de selagem consolidada de todo o polígono especificando as situações de ocupação identificadas;
- Apresentar relatório de selagem contendo nome dos ocupantes responsáveis, endereço, coordenadas, foto do imóvel e descrição de pendências para nova verificação em campo, se necessário.

Entregas:

- Apresentar Planta individualizada e respectivo Memorial Descritivo de cada lote a ser regularizado que deverão ser entregues, preferencialmente na escala 1:250, que poderá variar conforme tamanho médio dos lotes;
- Planta de selagem georreferenciada (planta geral do núcleo) que deve ser entregue, preferencialmente na escala 1:500;
- Relatório de selagem com as informações de número do cadastro, endereço, nome dos ocupantes responsáveis, a caracterização do uso, condições gerais de habitabilidade das edificações, fotos das fachadas dos imóveis e coordenadas, conforme modelo que será fornecido pelo Contratante.

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

8.3.3 Cadastro socioeconômico

O cadastro é uma ferramenta fundamental para o município conhecer a realidade local, o perfil da comunidade e as necessidades da população. Deve ser realizado de forma censitária, tendo por objetivo coletar informações, recepcionar documentos das famílias, identificar os ocupantes a serem titulados e as possíveis situações de conflitos, para emissão dos títulos.

Atividades:

- Realizar a coleta de dados socioeconômicos e respectiva sistematização, tabulação e análise dos dados coletados referente à população residente na área de intervenção no Município. O modelo de formulário de pesquisa socioeconômico poderá ser proposto pela contratada contendo questões fechadas e abertas, acordado com a Contratante;

No caso de insucesso na primeira tentativa de realização do cadastro socioeconômico a Contratada deverá fazer, pelo menos, mais 02 (duas) visitas, sendo recomendável que as novas tentativas ocorram fora do horário comercial e/ou nos finais de semana.

Entregas:

- Apresentar cadastro familiar tabulado e relatório de análise dos dados coletados;
Emitir relatórios com a lista das pendências identificadas no processo de cadastramento tais como: cadastros incompletos, domicílios vazios ou em construção, moradores ausentes e recusas, este último com a descrição do motivo;
- Apresentar os dossiês individualizados por família, contendo a designação cadastral, o questionário preenchido e assinado, acompanhado das cópias dos documentos de qualificação dos beneficiários e declarações, quando for necessário.

8.3.5 Levantamento urbanístico ambiental

Compreende a realização do levantamento de todos os documentos e informações relativas aos aspectos urbanístico-ambientais que irão instruir o projeto de regularização fundiária.

Atividades:

- Compilar os dados disponíveis acerca da área a ser regularizada, considerando a documentação técnica e demais subsídios fornecidos pela Contratante; consultas aos diversos órgãos e instituições em âmbito municipal, estadual e federal;
- Extrair informações *in loco*;
- Consultar fotos aéreas, imagens por satélite e/ou outras afins;
Consultar o cadastro imobiliário municipal e informações sobre a área em sistemas oficiais (IBGE e SNIS);

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

- Identificar e mapear o zoneamento urbano, uso e ocupação do solo, morfologia e tipologias de ocupação, equipamentos públicos que atendem a população, faixas de domínios, áreas *non aedificandi*, etc.
- Identificar e mapear a acessibilidade, o sistema viário da localidade a ser regularizada e sua área de influência (entorno), as alternativas de transporte existentes, com indicação do trajeto; a circulação de pedestres; caracterização do tipo de pavimento, com marcação das calçadas, travessias, vielas, escadarias e sua relação/interligação com o entorno e demais informações pertinentes;
- Identificar e mapear a infraestrutura essencial existente;
- Solicitar comprovação junto às Concessionárias da existência de fornecimento dos serviços essenciais da infraestrutura.
- Identificar e mapear a situação ambiental da área, apontando a existência de cursos d'água, nascentes, incidência de áreas de preservação permanente (APPs), inserção em áreas ambientalmente protegidas como parques ou unidades de conservação, áreas de vegetação, áreas de proteção e recuperação aos mananciais, áreas contaminadas e todas as restrições ambientais eventualmente incidentes;
- Identificar e mapear as áreas de risco, observando no mínimo os seguintes itens: localização da área, dados topográficos, tipo de solo, descrição e classificação do risco e sua interação com a área urbana.

Entregas:

Apresentar dossiê constituído de todas as informações obtidas no Levantamento de Dados da área, contendo:

- I. Descrição das atividades realizadas, peças gráficas, arquivos e documentos comprobatórios dos serviços executados,
- II. Apresentação dos dados obtidos do IBGE, SNIS e do município;
- III. Relatório fotográfico da vistoria com identificação dos aspectos relevantes detectados;
- IV. Mapas do perímetro do núcleo urbano, obtido a partir do levantamento topográfico, apontando:
 - Medidas perimetrais, coordenadas georreferenciadas, curvas de nível e área total;
 - Demonstração dos zoneamentos incidentes, destacando as áreas *non aedificandi* ou faixas de domínio;
 - Registro da morfologia da região com marcação das áreas de interesse ambiental, locais de risco geológico e pontos de insalubridade;
 - Representação do sistema de infraestrutura essencial existente detectado;
 - Indicação do sistema viário e linhas de transporte com marcação do trajeto e pontos de ônibus;
 - Identificação dos equipamentos públicos e mobiliários urbanos;
 - Numeração e georreferenciamento das unidades habitacionais previamente cadastradas e tipologias de ocupação.

8.4 PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

É o conjunto final de projetos, memoriais descritivos, planilhas, laudos e pareceres técnicos, jurídicos e sociais, aceitos e aprovados, para emissão do Certificado de Regularização Fundiária.

8.4.1. Estudo Preliminar das desconformidades

RUA JANGO PÁDUA, Nº 753 – PARQUE IMPERIAL – PARATY/RJ – CEP.: 23.970-000
(Terminal Rodoviário – 2º piso)
E-mail: habitacao@paraty.rj.gov.br

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

Consolidar, integrar e analisar os aspectos Urbanísticos, Ambientais, Sociais e Jurídicos, baseados no conjunto de informações coletados no Levantamento de Dados, contendo as proposições, adequações e sugestões a serem aprovadas pelo Contratante.

Situação Jurídica

- Verificação quanto aos instrumentos jurídicos, no âmbito da Reurb, considerados adequados e aplicáveis para a área de estudo, fundamentados na Pesquisa Fundiária;
- Análise da existência de desconformidades entre a situação real do núcleo e o previsto em legislação municipal, estadual e federal;
- Proposição de soluções informando as etapas subsequentes de trabalho visando a obtenção do registro imobiliário e a titulação.

Situação Urbanístico-Ambiental

- Apresentação de Projeto Preliminar da situação urbanístico-ambiental da área com sobreposições de mapas, diagramação e cruzamento das informações contidas no Levantamento de Dados apontando as interferências e interseções da situação ambiental com a situação ocupacional, indicando alternativas, soluções estruturantes para superação de eventuais desconformidades urbanísticas e ambientais impeditivas à regularização fundiária em face da legislação aplicável;
- Divulgação das características da ocupação, através das sobreposições e análise dos dados indicando as centralidades da área com apresentação de sugestões a fim de valorizar as áreas atrativas e estratégias para mitigar a degradação das áreas;
- Avaliar a disponibilidade de infraestrutura essencial de cada lote e indicar as propostas de soluções para atingimento da infraestrutura essencial legalmente prevista;
- Desenvolver planilhas comparativas, laudos e pareceres técnicos justificativos e elucidativos; elaborar relatório fotográfico detalhado em que constem as particularidades das áreas vistoriadas.

Situação de Risco

- Identificação e mapeamento das áreas afetadas por condicionantes e/ou impeditivos ambientais consideradas de risco;
- Estudo Técnico de Risco Geológico Geotécnico contendo o Laudo e a descriminação das áreas conforme a conceituação dos graus de risco e níveis de criticidade;
- Apresentação da situação de cada unidade, caracterizando-as em:
 - Lote regularizável;
 - Lote regularizável sob condições, com propostas e condicionantes para a adequação;
 - Lote não regularizável.
- Relatório com propostas de eliminação, correção ou mitigação das situações diagnosticadas para o controle e consolidação geotécnica;
- Programa de Prevenção de Riscos Ambientais, concepção e implementação de Planos Contingenciais de Defesa Civil considerando: medidas preventivas, medidas corretivas e medidas emergenciais.

RUA JANGO PÁDUA, Nº 753 – PARQUE IMPERIAL – PARATY/RJ – CEP.: 23.970-000

(Terminal Rodoviário – 2º piso)

E-mail: habitacao@paraty.rj.gov.br

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

Entrega:

- Reunião com os representantes do município e da comunidade para a apresentação do diagnóstico integrado com orientações urbanístico-ambientais, jurídicas e sociais quanto aos atos administrativos e providências necessárias ao Contratante;
- Ata com o registro da reunião de apresentação abarcando todas as soluções aprovadas em reunião e que serão implantadas no Produto Projeto de Regularização Fundiária e Termo de Compromisso, assinada por representantes legais de ambas as partes;
- Relatório integrado contendo as proposições, sugestões e alternativas viáveis de intervenção física, jurídica e social na área, incluindo mapas e planilhas que subsidiem a decisão final do Contratante;
- Parecer conclusivo com as orientações das ações técnico-administrativas a serem adotadas para aprovação do projeto de regularização fundiária.

8.4.2 Estudo Técnico Ambiental

Deverá ser realizado estudo técnico comprovando que as intervenções da regularização fundiária implicam na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, com a adoção das medidas nele preconizadas, seguindo as orientações dos artigos 64 e 65 da Lei nº 12.651/2012.

Entrega:

- Apresentar Relatório contendo Estudo Técnico Ambiental contemplando todos os requisitos previstos anteriormente.

8.4.3 Estudo Técnico para Situação de Risco (quando for o caso)

Deverá ser realizado estudo técnico quando os lotes a serem regularizados estiverem situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados no art. 36 do Decreto 9.310/2018, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, correção ou administração de riscos na parcela afetada.

Entrega:

- Apresentar Relatório contendo Estudo Técnico para Situação de Risco contemplando todos os requisitos previstos anteriormente.

8.4.4 Projeto Urbanístico

Conjunto de propostas urbanístico-ambientais a fim de promover a adequação da área em conformidade com a REURB:

- Apresentação do levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, indicando o perímetro do núcleo, quadras, lotes e sistema viário acompanhado dos respectivos quadros de áreas,

RUA JANGO PÁDUA, Nº 753 – PARQUE IMPERIAL – PARATY/RJ – CEP.: 23.970-000
(Terminal Rodoviário – 2º piso)
E-mail: habitacao@paraty.rj.gov.br

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

com indicação das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, realocação de edificações, quando necessárias;

- Marcação das unidades habitacionais a serem regularizadas;
- Indicação de pontos de centralidades, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos necessários à comunidade;
- Previsão de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber;
- Obras de infraestrutura para correção das desconformidades geológicas, prevenção e controle de riscos geotécnicos e de inundações;

Entrega:

- Apresentar Projeto Urbanístico contemplando todos os requisitos previstos anteriormente.

8.4.5 Projeto Fundiário

- Orientações e diretrizes para a regularização da área em conformidade com a situação cartorial levantada e indicação dos instrumentos jurídicos a serem aplicados.
- Planta e Memorial Descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e números das matrículas ou transcrições atingidas;
- Planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis;
- Planta contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica;
- Mapeamento dos parcelamentos dos lotes, já regularizados, com indicação das matrículas e identificação dos proprietários;
- Mapeamento dos assentamentos irregulares da área;
- Indicação das quadras e suas subdivisões em lotes ou frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- Demarcação das áreas *non aedificandi*, áreas de preservação permanente, áreas degradadas e não passíveis de regularização;
- Legendas e informações cartoriais pertinentes à área de estudo;
- Indicação das eventuais áreas públicas, privadas e áreas já usucapidas.

Entrega:

- Apresentar Projeto Fundiário contemplando todos os requisitos previstos anteriormente.

RUA JANGO PÁDUA, Nº 753 – PARQUE IMPERIAL – PARATY/RJ – CEP.: 23.970-000
(Terminal Rodoviário – 2º piso)
E-mail: habitacao@paraty.rj.gov.br

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

8.4.6 Memorial Descritivo

O memorial descritivo obtido por meio do georreferenciamento servirá de base para descrever as dimensões, os limites e as confrontações da área do núcleo e dos lotes resultantes do projeto de regularização.

O memorial descritivo conterá no mínimo:

- I - A descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características; II - A descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal;
- III - A enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização;
- IV - Quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Entrega:

- Apresentar Memorial Descritivo contemplando todos os requisitos previstos anteriormente.

8.4.7 Termo de Compromisso

Deverá ser apresentado um Termo de Compromisso para execução dos projetos das obras de infraestrutura essencial e urbanização necessárias, identificadas e detalhadas no Diagnóstico Integrado juntamente com o Cronograma Físico dos serviços indicados no Termo de Compromisso a serem executados pelo Município, conforme previsto em lei.

Entrega:

Apresentar Termo de Compromisso para execução de projetos e implantação das obras de infraestrutura essencial de acordo com o modelo disponibilizado no Anexo 01, bem como apresentação de cronograma físico correspondente.

8.5 EMISSÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

8.5.1 Base de dados Cadastrais e Revisões individuais das concessões

Consiste na apuração qualitativa dos dados cadastrais e documentos pessoais coletados para conclusão dos dossiês individualizados por beneficiário ou por lotes; este último, quando não houver a titulação.

Atividades:

- Análise quanto à suficiência dos dados e documentos referentes aos beneficiários e respectivos lotes;
- Análise quanto à viabilidade ou não da titulação dos beneficiários;
- Análise quanto ao enquadramento na modalidade de REURB “S” ou “E” e instrumento jurídico a ser utilizado para cada lote;
- Elaboração da listagem de ocupantes, acompanhada dos respectivos memoriais descritivos.

RUA JANGO PÁDUA, Nº 753 – PARQUE IMPERIAL – PARATY/RJ – CEP.: 23.970-000
(Terminal Rodoviário – 2º piso)
E-mail: habitacao@paraty.rj.gov.br

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

Entregas:

- Relatório de pendências passíveis de solução e indicações de procedimentos, prazos e responsáveis;
- Relatório com as identificações dos beneficiários e apontamentos de impossibilidade da titulação com a devida justificativa;
- Relatório com as identificações dos beneficiários e indicação do direito real a ser aplicado a cada beneficiário;
- Relatório com a identificação dos casos em que ocorrerá apenas registro dos lotes sem possibilidade de titulação de seus ocupantes;
- Listagem de Ocupantes, a ser exigida nos casos de legitimação fundiária e legitimação de posse;
- Termos de anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, quando houver demarcação urbanística;
- Instrumentos jurídicos de titulação.

8.5.2 Saneamento do Processo Administrativo

Cumprir o previsto na lei 13.465/2017 quanto a realização do saneamento do processo administrativo.

Atividade:

- Revisão de todos os atos, documentos e decisões visando a adequação ou retificação de erros sanáveis e/ou produção de algum documento pendente a fim de garantir o cumprimento das etapas e prazos do processamento da REURB.

Entrega:

- Relatório descrevendo as falhas identificadas e as correções promovidas para saneamento do processo REURB.

8.5.3 Finalização do processo Administrativo – Pronunciamento autoridade competente

Ato do Poder Executivo que declara a finalização do processo REURB, contendo indicação das intervenções a serem realizadas, se for o caso; aprovação do projeto de regularização fundiária; identificação dos ocupantes de cada lote com destinação urbana regularizada e os respectivos direitos reais conferidos.

Atividade:

- Orientação quanto ao ato administrativo necessário para pronunciamento do Projeto REURB pela autoridade competente previsto na Lei 13.465/2017.

Entrega:

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

- Minuta do Termo de Pronunciamento da autoridade competente acerca da do encerramento do processo REURB, a ser conferida e assinada pela autoridade competente.

8.5.4 Elaboração, formalização e aprovação da CRF

A Certidão de Regularização Fundiária é o último ato do poder executivo que antecede a fase de registro cartorial, sendo constituída dos seguintes documentos: projeto REURB aprovado; termo de compromisso; e nos casos da legitimação fundiária ou legitimação de posse, da listagem dos ocupantes com a devida qualificação destes e respectivos direitos reais que lhe foram conferidos.

Atividades:

- Elaborar a minuta da Certidão de Regularização Fundiária, observando todos os aspectos legais exigidos abaixo descritos:
 - I. Nome do núcleo urbano regularizado;
 - II. Localização;
 - III. Modalidade da regularização;
 - IV. As responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
 - V. V. A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
 - VI. Listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação;
 - VII. Constar informações das garantias para as operações financeiras para as obras de infraestrutura e melhorias essenciais para a REURB.

Entregas:

- Minuta da CRF a ser assinado pela autoridade competente;
- Documentos que compõe a CRF aprovados e assinados, quando necessário;
- Anuência por meio de documento formalmente reconhecido e assinado pelos autores ou por quem detenha os direitos autorais, das peças técnicas e do projeto de regularização fundiária elaborados pelo Contratado e particulares em geral.

8.6 REGISTRO CRF, MATRÍCULA DA ÁREA E TITULAÇÃO

Realizar diligências junto aos Cartórios de Registro de Imóveis até a emissão de todas as matrículas individualizadas e registradas com as devidas titulações dos beneficiários.

Atividades:

- Consolidar a documentação necessária para o registro da Certidão de Regularização Fundiária e do Projeto REURB aprovado;
- Elaborar os instrumentos de titulação para entrega no Cartório de Registro de Imóveis, visando o registro do projeto REURB com a abertura de matrículas e registro dos títulos;

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

- Realizar lavraturas, averbações ou registros nos Cartórios de Notas e de Registros das circunscrições competentes dos instrumentos definidos para regularização;
- Acompanhar as prenotações junto à Serventia Imobiliária, propor soluções a eventuais notas devolutivas e providenciar certidões solicitadas, quando for o caso;
- Acompanhamento e cumprimento de diligências junto ao Cartório de Registro de Imóveis até a emissão de todas as matrículas individualizadas e registradas em nome do beneficiário final.

Entregas:

- Após o protocolo dos requerimentos a contratada deverá apresentar em 1(uma) via das cópias dos protocolos prenotados;
- Após a conclusão do registro deverão ser entregues ao Contratante os originais das certidões dos registros efetuados pelo competente Cartório de Imóveis e das matrículas abertas com registro em nome dos beneficiários, quando for o caso;
- Relatório conclusivo da etapa contendo a descrição das atividades realizadas e os documentos comprobatórios dos serviços executados;
- Banco de dados cadastrais atualizado com as informações de imóveis e titulares.

8.7 EVENTO DE ENTREGA DA TITULAÇÃO DOS BENEFICIÁRIOS

Evento/Assembleia para entrega dos títulos aos beneficiários.

Atividades:

- Elaborar e distribuir convites;
- Elaborar e afixar faixas de divulgação, enviar mensagens de áudio para mobilização dos moradores;
- Produção e fornecimento de vídeo institucional;
- Assembleia Final – Realização de evento para a entrega dos títulos às famílias;

Observação:

As ferramentas de comunicação elaboradas no intuito de promover a mobilização social, deverão ser previamente aprovados pela prefeitura municipal;

A Contratada será responsável pela mobilização das lideranças e definição dos locais para realização das reuniões e assembleias. O espaço escolhido deverá ser acessível, próximo da área, possuir estrutura adequada, e se necessário, realização de atividades de recreação infantil nas reuniões e assembleias proporcionando plena participação das pessoas com crianças.

Entrega:

RUA JANGO PÁDUA, Nº 753 – PARQUE IMPERIAL – PARATY/RJ – CEP.: 23.970-000
(Terminal Rodoviário – 2º piso)
E-mail: habitacao@paraty.rj.gov.br

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

- Deve ser apresentado relatório contendo as descrições das atividades realizadas, listas de presença, atas, registros fotográficos, convites e/ou outros documentos comprobatórios dos serviços realizados nessa etapa e com análise da ação realizada.

9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

9.1. A CONTRATADA será remunerada pelos serviços efetivamente executados e aprovados, de acordo com os preços integrantes da proposta vencedora. Os preços deverão incluir todos os custos diretos e indiretos para a execução dos serviços, constituindo-se na única remuneração pelos trabalhos contratados.

9.2. A medição terá por unidade os Produtos 01 a 06, desdobrados nas 9 (nove) etapas do cronograma físico-financeiro do item 10 deste Termo de Referência, não se admitindo medição por serviço isolado, fração de produto ou marco de pagamento não previsto naquele cronograma.

9.3. O pagamento de cada etapa observará os percentuais e a distribuição por parcela fixados na Tabela de Mapeamento Macros serviço/Parcela do item 10, condicionado ao seguinte procedimento:

a) entrega e protocolo do produto pela CONTRATADA;

b) verificação e aceite prévios pela Fiscalização, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis;

c) análise e aprovação pela Fiscalização, no prazo de até 20 (vinte) dias;

d) constatada não conformidade, a CONTRATADA será notificada e terá 5 (cinco) dias para correção, contados do recebimento da notificação, reiniciando-se o prazo da alínea “c” após a reapresentação.

9.4. A protocolização de qualquer produto no Município não formaliza, por si só, a entrega para fins de pagamento, sem que ocorra a prévia verificação e o aceite do conteúdo entregue pela Fiscalização.

9.5. O produto que não seja executado em plena conformidade com este Termo de Referência não será faturado, ficando a CONTRATADA sujeita às sanções previstas no contrato.

9.6. Nenhum pagamento será devido por serviços não compreendidos entre os Produtos 01 a 06 relacionados no item 10, ainda que executados.

9.7. As parcelas somente serão pagas após a aprovação e/ou autorização pela Equipe de Fiscalização da CONTRATANTE.

10. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

ETAPA	ESPECIFICAÇÃO	VALOR
1	PRODUTO 01 - PLANO DE TRABALHO	R\$ 37.547,98
2	PRODUTO 02, ETAPA 01 - REUNIÃO COM LIDERANÇA DO BAIRRO CONDADO	R\$ 1.829,92

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

3	PRODUTO 02, ETAPA 02 -MOBILIZAÇÃO E ENTREGA DE CONVITES PARA REALIZAÇÃO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA	R\$ 31.550,68
4	PRODUTO 02, ETAPA 03 - REALIZAÇÃO AUDIENCIA PÚBLICA , BAIRRO CONDADO	R\$ 42.439,39
5	PRODUTO 03 -LEVANTAMENTO DAS INFORMAÇÕES CADASTRAIS	R\$ 56.509,54
6	PRODUTO 04 , ETAPA 01 - SERVIÇOS DE TOPOGRÁFICOS (medição, demarcação, confecção de plantas , memorial descritivo)	R\$ 488.969,28
7	PRODUTO 04 , ETAPA 02 - PROJETO URBANISTICO	R\$ 231.757,94
8	PRODUTO 05 - MONTAGEM DE PROCESSO (MUNICÍPIO ENVIAR PARA O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS)	R\$ 99.154,73
9	PRODUTO 06 - REALIZAÇÃO DO EVENTO FINAL (entrega dos títulos aos beneficiarios)	R\$ 50.334,14
	TOTAL	R\$ 1.040.093,60

NÚMERO	MACROSSERVIÇO	PARCELA	PERCENTUAL PARCELA
1	PRODUTO 01 - PLANO DE TRABALHO	1	70,00%
		2	30,00%
2	PRODUTO 02, ETAPA 01 - REUNIÃO COM LIDERANÇA DO BAIRRO	2	100,00%

RUA JANGO PÁDUA, Nº 753 – PARQUE IMPERIAL – PARATY/RJ – CEP.: 23.970-000
(Terminal Rodoviário – 2º piso)
E-mail: habitacao@paraty.rj.gov.br

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

3	PRODUTO 02, ETAPA 02 -MOBILIZAÇÃO E ENTREGA DE CONVITES PARA REALIZAÇÃO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA	3	70,00%
		4	30,00%
4	PRODUTO 02, ETAPA 03 - REALIZAÇÃO AUDIENCIA PÚBLICA	5	100,00%
5	PRODUTO 03 - LEVANTAMENTO DAS INFORMAÇÕES CADASTRAIS	6	60,00%
		7	40,00%
6	PRODUTO 04 , ETAPA 01 - SERVIÇOS DE TOPOGRAFICOS (medição demarcação, confecção de plantas , memorial descritivo)	7	20,00%
		8	50,00%
		9	30,00%
7	PRODUTO 04 , ETAPA 02 - PROJETO URBANISTICO	10	100,00%
8	PRODUTO 05 - MONTAGEM DE PROCESSO (MUNICÍPIO ENVIAR PARA O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS)	11	100,00%
9	PRODUTO 06 - REALIZAÇÃO DO EVENTO FINAL (entrega dos títulos aos beneficiários)	12	100,00%

Cronograma Físico-Financeiro				
Nº da Parcela	Parcela	Percentual Parcela Aproximado	Percentual Acumulado Aproximado	Valor Acumulado
1	M1	2,53%	2,53%	R\$ 26.283,59
2	M2	1,26%	3,79%	R\$ 39.377,90
3	M3	2,12%	5,91%	R\$ 61.463,38
4	M4	0,91%	6,82%	R\$ 70.928,58
5	M5	4,08%	10,90%	R\$ 113.367,97
6	M6	3,26%	14,16%	R\$ 147.273,69
7	M7	11,58%	25,74%	R\$ 267.671,37
8	M8	23,51%	49,24%	R\$ 512.156,01
9	M9	14,10%	63,34%	R\$ 658.846,79
10	M10	22,28%	85,63%	R\$ 890.604,73
11	M11	9,53%	95,16%	R\$ 989.759,46
12	M12	4,84%	100,00%	R\$ 1.040.093,60

Os prazos do cronograma são contados em meses cheios (M1 a M12) a partir da data de emissão da Ordem de Início dos Serviços, observado o prazo total de execução de 12 (doze) meses vinculado ao Termo de Compromisso nº 967609/2024.

RUA JANGO PÁDUA, Nº 753 – PARQUE IMPERIAL – PARATY/RJ – CEP.: 23.970-000
(Terminal Rodoviário – 2º piso)
E-mail: habitacao@paraty.rj.gov.br

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

11. ANEXOS

- **ANEXO 1 – TABELA DE AVALIAÇÃO TÉCNICA**
- **ANEXO 2 – TERMO DE COMPROMISSO**

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

ANEXO 1 – CRITÉRIOS DE JULGAMENTO – TÉCNICA E PREÇO

Nº	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	REGRA OBJETIVA DE PONTUAÇÃO / DETALHAMENTO	PESO	NOTA MÁXIMA
1	Experiência adicional da equipe técnica	<p>Arquiteto(a) OU engenheiro(a) civil – será considerada a participação direta do profissional na execução de serviços de regularização fundiária, em atividades compatíveis com sua formação, como elaboração ou análise de plantas, projetos urbanísticos, memoriais e demais peças técnicas. A experiência utilizada para atender ao requisito mínimo do edital não será pontuada novamente. Serão considerados apenas outros serviços de regularização fundiária, devidamente comprovados: nenhuma experiência adicional = 0 ponto; 1 serviço adicional = 10 pontos; 2 serviços adicionais = 20 pontos; 3 ou mais serviços adicionais = 25 pontos. A apresentação de arquiteto e engenheiro civil não acumula pontos: o limite da categoria é de 25 pontos.</p> <p>Engenheiro(a) agrimensor(a) OU engenheiro(a) cartográfico(a) – será considerada a participação direta do profissional na execução de serviços de regularização fundiária, em atividades como levantamentos topográficos ou cadastrais, georreferenciamento, elaboração de plantas e memoriais descritivos. A experiência utilizada para atender ao requisito mínimo do edital não será pontuada novamente. Serão considerados apenas outros serviços de regularização fundiária, devidamente comprovados: nenhuma experiência adicional = 0 ponto; 1 serviço adicional = 10 pontos; 2 serviços adicionais = 20 pontos; 3 ou mais serviços adicionais = 25 pontos. A apresentação de agrimensor e engenheiro cartográfico não acumula pontos: o limite da categoria é de 25 pontos.</p> <p>Advogado(a) – será considerada a participação direta do profissional na execução de serviços de regularização fundiária, em atividades jurídicas relacionadas à REURB, como análise dominial, notificações, elaboração de instrumentos jurídicos, titulação e procedimentos registrares. A experiência utilizada para atender ao requisito mínimo do edital não será pontuada novamente. Serão considerados apenas outros serviços de regularização fundiária nos quais o advogado tenha atuado, devidamente comprovados: nenhuma experiência adicional = 0 ponto; 1 serviço adicional = 10 pontos; 2 serviços adicionais = 20 pontos; 3 ou mais serviços adicionais = 25 pontos. O limite da categoria é de 25 pontos.</p> <p>Profissional de nível superior da área social – Ciências Sociais, Pedagogia, Psicologia ou Serviço Social – será considerada a participação direta do profissional na execução de serviços de regularização fundiária, em atividades como diagnóstico social, cadastramento socioeconômico, mobilização comunitária, atendimento às famílias e acompanhamento social da REURB. A experiência utilizada para atender ao requisito mínimo do edital não será pontuada novamente. Serão considerados apenas outros serviços de regularização fundiária, devidamente comprovados: nenhuma experiência adicional = 0 ponto; 1 serviço adicional = 10 pontos; 2 serviços adicionais = 20 pontos; 3 ou mais serviços adicionais = 25 pontos. A apresentação de mais de um profissional da área social não acumula pontos: o limite da categoria é de 25 pontos.</p>	80%	100 pontos

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

		Comprovação: atestado, certidão ou declaração emitida pelo contratante, com identificação do projeto, das atividades executadas e do profissional. Para profissões regulamentadas, apresentar também CAT, ART, RRT ou documento equivalente, quando cabível. Contrato ou carteira de trabalho poderá comprovar o vínculo, mas não substituirá, isoladamente, a comprovação da experiência. Os profissionais pontuados deverão apresentar declaração de disponibilidade e participar diretamente da execução do contrato.		
2	Metodologia e plano de trabalho	<p>Requisito mínimo: apresentação de cronograma compatível com todas as etapas obrigatórias do Termo de Referência e com o prazo máximo de 12 meses. A ausência do cronograma ou a previsão de prazo superior ao máximo implicará desclassificação da proposta técnica, e não simples perda de pontos.</p> <p>25 pontos – detalhamento das etapas e subetapas: identifica todas as etapas previstas no Termo de Referência, suas subetapas e a duração individual. Se faltar qualquer desses elementos, 0 ponto neste subitem.</p> <p>20 pontos – produtos e marcos: vincula cada etapa aos respectivos produtos, entregas ou marcos de conclusão. Se não houver essa vinculação, 0 ponto neste subitem.</p> <p>20 pontos – sequência e dependências: indica a ordem de execução e as relações de dependência entre as atividades. Se não indicar ambos os elementos, 0 ponto neste subitem.</p> <p>20 pontos – alocação da equipe: indica os profissionais ou perfis responsáveis por cada etapa. Se não houver a distribuição da equipe por etapa, 0 ponto neste subitem.</p> <p>15 pontos – controle de qualidade e riscos: apresenta procedimentos de revisão dos produtos, correção de inconsistências e tratamento dos principais riscos de execução. Se não contemplar os três elementos, 0 ponto neste subitem.</p>	20%	100 pontos
CÁLCULO DA NOTA DE PREÇO E DA NOTA FINAL				

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

3	Nota de Preço	$NP_i = 100 \times (P_{min} \div P_i)$, em que NP_i é a Nota de Preço da proposta avaliada; P_{min} é o menor preço entre as propostas válidas; e P_i é o preço da proposta avaliada.	30%	100 pontos
NT = $(C1 \times 0,8) + (C2 \times 0,2)$, em que NT é a Nota Técnica; C1 é a nota do Critério 1; e C2 é a nota do Critério 2.				
NF = $(NT \times 0,7) + (NP \times 0,3)$, em que NF é a Nota Final; NT é a Nota Técnica; e NP é a Nota de Preço.				
Todas as notas serão expressas na escala de 0 a 100 pontos e arredondadas até os centésimos.				
A fórmula da Nota de Preço será aplicada somente às propostas válidas, após a análise de aceitabilidade, do preço máximo e da exequibilidade.				
Se a proposta utilizada como P_{min} for posteriormente desclassificada ou o licitante for inabilitado, as Notas de Preço e as Notas Finais serão recalculadas com base no novo menor preço válido.				
A banca registrará em ata a pontuação atribuída a cada subitem e indicará o documento ou trecho da proposta que fundamentou a nota.				
<i>Observação: esta minuta deverá ser validada pela área técnica da Habitação, especialmente quanto às faixas de experiência, aos subitens metodológicos e à compatibilidade com os requisitos mínimos do Termo de Referência.</i>				

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

ANEXO 2

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY/RJ

TERMO DE COMPROMISSO

Termo de compromisso para execução de cronograma físico de serviços de Regularização Fundiária, nos termos do art. 35, inc. X e art. 41, inc. IV da Lei Federal n. 13.465/17, para cumprimento dos condicionantes de regularização fundiária da REURB-S do núcleo urbano informal denominado **BAIRRO CONDADO**, localizado no bairro ou comunidade do Município de PARATY/RJ.

Aos 21 dias do mês de agosto de 2026, o **Município de Paraty/RJ** através da **Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária**, representado, neste ato por seu secretário municipal **Jose Claudio Vieira Duarte Coelho** com fundamento nos termos do art. 35, IX e X da Lei Federal n. 13.465/17, considerando que a citada lei trouxe a regularização fundiária como meio de proporcionar a efetivação da função social da propriedade e do direito social à moradia, ASSINA o presente **TERMO DE COMPROMISSO**, para cumprimento dos condicionantes de regularização fundiária da **REURB-S** do núcleo urbano informal denominado **BAIRRO CONDADO**, conforme exigências do Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária, para cumprimento das seguintes obrigações:

Cláusula Primeira – Do Objeto

O presente Termo de Compromisso tem por objeto a execução dos projetos e das obras de urbanização do local denominado **Condado** localizado na **Avenida Aluisio de Castro**, identificadas e detalhadas no Diagnóstico Integrado da Infraestrutura essencial, em especial o sistema de abastecimento de água potável coletivo ou individual, sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual, rede de energia elétrica domiciliar, soluções de drenagem, quando necessário, e outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais, que faz parte integrante do presente.

Cláusula Segunda – Do Cronograma Físico-Financeiro

A Regularização Fundiária, será executada conforme Cronograma Físico-Financeiro:

ETAPA	ESPECIFICAÇÃO	VALOR
1	PRODUTO 01 - PLANO DE TRABALHO	R\$ 37.547,98
2	PRODUTO 02, ETAPA 01 - REUNIÃO COM LIDERANÇA DO BAIRRO CONDADO	R\$ 1.829,92
3	PRODUTO 02, ETAPA 02 -MOBILIZAÇÃO E ENTREGA DE CONVITES PARA REALIZAÇÃO DA	R\$ 31.550,68

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

	AUDIÊNCIA PÚBLICA	
4	PRODUTO 02, ETAPA 03 - REALIZAÇÃO AUDIENCIA PÚBLICA , BAIRRO CONDADO	R\$ 42.439,39
5	PRODUTO 03 -LEVANTAMENTO DAS INFORMAÇÕES CADASTRAIS	R\$ 56.509,54
6	PRODUTO 04 , ETAPA 01 - SERVIÇOS DE TOPOGRAFICOS (medição demarcação, confecção de plantas , memori	R\$ 488.969,28
7	PRODUTO 04 , ETAPA 02 - PROJETO URBANISTICO	R\$ 231.757,94
8	PRODUTO 05 - MONTAGEM DE PROCESSO (MUNICÍPIO ENVIAR PARA O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS)	R\$ 99.154,73
9	PRODUTO 06 - REALIZAÇÃO DO EVENTO FINAL (entrega dos títulos aos beneficiários)	R\$ 50.334,14
	TOTAL	R\$ 1.040.093,60

O custo estimado dos projetos de Regularização Fundiária é de **R\$ 1.040.093,60** (um milhão, quarenta mil, noventa e três reais e sessenta centavos).

Cláusula Terceira – Da Vigência

O presente termo de compromisso, com eficácia de título executivo extrajudicial, produzirá efeitos legais a partir de sua assinatura e terá vigência até **12 (doze)** meses, podendo ser prorrogado por igual período.

Cláusula Quarta - Do Acompanhamento e Fiscalização

Fica assegurado aos interessados, a qualquer tempo, o acompanhamento e a verificação dos andamentos dos trabalhos e cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Compromisso, cabendo a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais necessárias para a implementação do mesmo.

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY**
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB PARATY)

Cláusula Quinta - Da Publicação

A publicação das obrigações assumidas neste Termo de Compromisso se dará juntamente com a Certidão de Regularização Fundiária – CRF da REURB-S XXXXXXXXXXXXXXXX, no Diário Oficial XXXXXXXXXXXXXXXX.

PARATY, 21 DE AGOSTO DE 2026.

JOSE CARLOS PORTO NETO – MAT. 303708
PREFEITO MUNICIPAL DE PARATY/RJ

JOSE CLAUDIO VIEIRA DUARTE COELHO – MAT. 303728
SECRETARIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO MUNICÍPIO DE PARATY/RJ