



# *Prefeitura Municipal de São Vicente*

*Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade*

## **SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

### **TERMO DE REFERÊNCIA**

#### **SUMÁRIO**

- Glossário
- 1- Objetivo
- 2- Objeto
- 3- Justificativa da contratação
- 4- Fundamentação da Contratação
- 5- Forma de Apresentação
- 6- Formas de seleção da Contratada e Requisitos para a Contratação
- 7- Plano de Trabalho
- 8- Modelo de Execução do Objeto – Produtos
- 9- Critérios de medição e forma de pagamento
- 10- Estimativa de custos
- 11- Adequação orçamentária
- 12- Cronograma físico financeiro
- 13- Anexos
- 14- Referências bibliográficas

#### **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 interesse social.

**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;



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**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, drenagem e rede de energia elétrica.

### 1. OBJETIVO

Contratação de pessoa jurídica especializada na 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 São Vicente, na modalidade Reurb-S, na seguinte localidade: Núcleo Sambaituba - Matrícula nº 135872 CRI São Vicente, conforme definido na Portaria SPU-MGI nº 10147 de 12 novembro de 2025 e no ACT/SPU/SP nº 006/2025, discriminado no quadro apresentado a seguir:

Nº	Localidade	Estimativa de domicílios/lotes	Área Estimada	Total
01	Núcleo Sambaituba	1250 lotes	131.832,57 m <sup>2</sup>	131.832,57 m <sup>2</sup>

2.1 O prazo contratual para plena titulação dos ocupantes, incluindo à averbação das edificações será de 24 meses, podendo ser prorrogado, desde que devidamente justificado e acatado pelo Órgão repassador.



# *Prefeitura Municipal de São Vicente*

*Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade*

## **SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

### **2.1 Caracterização da Área de Intervenção**

O Núcleo Sambaiatuba está localizado no bairro Jóquei Clube, na região da Área Insular do Município de São Vicente, com entorno imediato ocupado pelo bairro Jóquei Clube, Rio do Bugre e Rio Casqueiro.

A área a ser regularizada é ocupada por famílias de baixa renda e apresenta infraestrutura composta por: a área urbana é servida por sistema viário, drenagem de águas pluviais, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica e limpeza urbana.

### **3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**

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

A aplicação da Regularização Fundiária no Município de São Vicente 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 Complementar nº 917/2018).

A implementação deste processo pressupõe, além da integração das diferentes áreas de atuação técnica (urbanística, jurídica, ambiental e social), a interface com o Município, Tomador do recurso 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. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

#### **PLANO DIRETOR, NORMAS, LEGISLAÇÃO E REGULAMENTOS**

Concerne a processo no âmbito dos Programas Periferia Viva e Imóvel da Gente, para adesão dos Estados, Distrito Federal, Municípios e aos consórcios públicos intermunicipais, por meio de seus órgãos e entidades da administração direta ou indireta, ao apoio à regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S), a ser promovida em áreas da União ou em áreas que, por sua origem ou destinação, integrem ou tenham integrado o patrimônio da União.

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;



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- 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;
  - Portaria SPU Nº 2.826, de 31 de janeiro de 2020, estabelece as normas e procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana - REURB em áreas da União, cadastradas ou não, conforme previsto na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, complementarmente ao disciplinado no Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018;
  - 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;
- Norma ABNT NBR 17047:2022 - estabelece o padrão para o georreferenciamento de imóveis urbanos, exigindo que os vértices dos imóveis sejam registrados com coordenadas geodésicas, utilizando o Sistema Geodésico Brasileiro;
- 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;
  - Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;
  - Código de Edificações.

## 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 e sistemas utilizados pelo Município, visando identificar a compatibilidade técnica dos produtos a serem desenvolvidos. A Contratada deverá assegurar que todos os arquivos produzidos estejam em extensões e formatos compatíveis com os sistemas municipais, com o Cartório de



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Registro de Imóveis e com o Mapa Reurb, plataforma oficial de gestão da Regularização Fundiária hospedada no Mapa das Periferias da Secretaria Nacional de Periferias, disponível no endereço eletrônico: ([https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao\\_fundiarial/](https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao_fundiarial/)).

Como diretriz obrigatória, todos os produtos digitais — plantas, memoriais, relatórios, bases geoespaciais, arquivos editáveis ou documentos comprobatórios — deverão ser gerados em formatos compatíveis com a inserção e upload no sistema Mapa Reurb, observando suas especificações técnicas, estrutura de dados e requisitos de metadados. Caberá à Contratada adequar seus arquivos para garantir a integral integração ao sistema, realizando os ajustes necessários previamente acordados com o Contratante.

### 5.2 Forma de apresentação dos arquivos digitais e documentos

Todos os arquivos, documentos e produtos técnicos gerados no âmbito do contrato deverão ser apresentados em formato digital, com padrões de interoperabilidade que permitam sua plena utilização pelos sistemas adotados pelo Município, pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e, obrigatoriamente, pelo sistema Mapa Reurb, hospedado no Mapa das Periferias da Secretaria Nacional de Periferias.

A Contratada deverá observar as especificações técnicas e restrições de extensão, metadados, georreferenciamento e organização de pastas previstas no Mapa Reurb, realizando eventuais ajustes necessários para garantir o perfeito carregamento, visualização e validação dos arquivos na plataforma.

#### a) Formatos digitais exigidos

Os arquivos deverão ser entregues, preferencialmente, nas seguintes extensões, além de outras eventualmente solicitadas pelo Contratante ou necessárias ao Mapa Reurb:

- Documentos de texto: DOC, DOCX, ODT (editáveis) e PDF-A (para versões definitivas e assinadas).
- Planilhas: XLS, XLSX, ODS.
- Apresentações: PPT, PPTX, ODP.
- Desenhos técnicos: DWG, DXF, SVG e CTB (arquivo de penas).
- Geoprocessamento:
  - KML, KMZ,
  - Shapefile (SHP, SHX, DBF, PRJ),
  - GeoPackage (GPKG),
  - Metadados conforme padrões da Cartografia Nacional e requisitos do Mapa Reurb.
- **Imagens:** JPEG, PNG, TIFF (quando necessário para bases georreferenciadas).

Todos os arquivos editáveis deverão ser acompanhados de suas versões em PDF-A com assinatura digital.



# Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade*

## **SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

### b) Assinatura digital

As versões finais de todos os documentos, relatórios, plantas, memoriais, pareceres e mapas deverão ser assinadas digitalmente com certificação digital ICP-Brasil, pelos profissionais habilitados (CREA/CAU/OAB).

### c) Entrega digital adicional via Mapa Reurb

A entrega digital adicional dos produtos ocorrerá mediante upload dos arquivos no sistema Mapa Reurb, observando:

- submissão de todos os arquivos exigidos para cada produto;
- vinculação correta a cada etapa da REURB;
- organização nas pastas estruturadas da plataforma;
- garantia de legibilidade, coerência e integridade dos dados;
- confirmação de inserção por meio de registro do sistema (print ou comprovante gerado).

O upload no Mapa Reurb constitui condição essencial para a aceitação formal dos produtos.

### d) Entrega física

- Os documentos impressos deverão ser entregues em 03 (três) vias, quando aplicável;
- As mídias físicas (pen drive, HD, DVD) deverão conter cópia integral da estrutura digital;
- 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.

### e) Documentos digitalizados

Quando não houver possibilidade de documentos nato-digitais:

- devem ser digitalizados em PDF-A, com garantia de integridade;
- devem ser legíveis, íntegros e autenticados quando necessário;
- devem ser organizados por beneficiário, lote, etapa ou produto;
- deve-se priorizar sempre a forma nato-digital, evitando digitalizações evitáveis.

### f) Organização e padronização dos arquivos

Todos os produtos deverão ser organizados em estrutura lógica de pastas contendo:

- etapa/atividade,
- nome do produto,
- versão,
- data de entrega,
- responsável técnico.



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A Contratada deve manter modelos internos compatíveis com a estrutura adotada pelo Mapa Reurb, garantindo padronização na entrega de cada lote, relatório, planta, memorial ou base geoespacial.

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.

### 5.3 Documentos Técnicos

- As plantas e os memoriais descritivos deverão ser assinados por profissionais registrados no CREA e/ou CAU e com habilitação legal;
- As especificações de escala das plantas devem ser definidas de acordo com a conveniência do Contratante e considerando as exigências cartoriais da localidade.
- Todos os Documentos Técnicos deverão ser incluídos pela Contratada no Mapa Reurb, observando a estrutura e os requisitos próprios da plataforma federal, condição indispensável para aprovação do produto pelo Contratante.

### 6. FORMAS DE SELEÇÃO DA CONTRATADA E REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO (EQUIPE TÉCNICA MÍNIMA)

A modalidade de licitação, regime de execução e critério de julgamento será Técnica e Preço.

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<sup>s</sup> de Capacidade Técnica, fornecido<sup>s</sup> 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



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

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 Assistente Social, devidamente inscrito na entidade profissional competente, com experiência profissional comprovada 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:

- 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 15 (quinze) 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



# *Prefeitura Municipal de São Vicente*

*Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade*

## **SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

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, de acordo com o Plano de Trabalho anexo ao ACT nº 006/2025.

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

### **8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO – PRODUTOS**

A execução do objeto será conforme Plano de Trabalho aprovado pela Contratante e aderente ao cronograma físico-financeiro homologado pelo processo licitatório.

#### **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.

A Contratante poderá expedir Lei que flexibiliza ou dispensa os parâmetros urbanísticos e edifícios das unidades imobiliárias inseridas em núcleo urbano informal consolidado, para fins de regularização urbanística, conforme o artigo 11, §1º, da Lei nº 13.465/2017.

As desconformidades a serem flexibilizadas ou dispensadas, são aquelas identificadas no “estudo preliminar das desconformidades”, parte integrante do “projeto de regularização fundiária”.

##### **8.1.1 Instauração da REURB**

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

Atividades:

- Prestar assessoramento ao Contratante para o cumprimento das exigências legais de instauração da REURB.



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- 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.
- Fornecimento de minutas dos atos administrativos necessários à instauração da Reurb no Formato a ser definido pela contratante.
- A Contratada deverá obrigatoriamente efetuar o lançamento do Decreto de instauração da REURB (quando houver) e da poligonal georreferenciada da(s) área(s) objeto(s) da regularização, em formato shapefile, kml ou kmz, com memorial descritivo planta de situação, no endereço eletrônico: ([https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao\\_fundiaria/](https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao_fundiaria/))

### **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;
- 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.



# *Prefeitura Municipal de São Vicente*

*Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade*

## **SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

### **8.1.3 Pesquisa fundiária**

Conforme previsto na Lei 13.465, a contratada 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.
- Identificação e sobreposição em planta de todas as inscrições de ocupação, aforamentos e demais instrumentos jurídicos de propriedade e/ou posse que envolvam a União por meio da administração direta, indireta ou de órgãos extintos.
- Identificação de ações judiciais que versem sobre a área de intervenção.

#### 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 informal, especificamente no que tange ao marco temporal de implantação: até 22 de dezembro de 2016 ou após a referida data.
  - V. Planta de sobreposição demonstrando a espacialização dos direitos reais na área de intervenção.
  - VI. Relatório técnico subscrito por profissional legalmente habilitado exarando inexistência de quaisquer sobreposições em áreas objeto de alocação de recursos oriundos de quaisquer repasses anteriores. Na existência de sobreposição parcial, explicitar, discriminadamente, mediante perímetro georreferenciado, a área a complementar, objeto do presente repasse, e a área já regularizada ou em processo de regularização, beneficiada por outra alocação de recurso;



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

VII. A Contratada deverá obrigatoriamente efetuar a inclusão das matrículas dos confrontantes /confinantes, incluindo Declaração do Cartório acerca da inexistência das mesmas no endereço eletrônico: ([https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao\\_fundiaria/](https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao_fundiaria/))

### 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, ou publicação de edital, se necessário, considerando os prazos legais estabelecidos.

#### 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 jurídicos administrativos cabíveis.
- Notificação de todos os ocupantes inscritos e titulares de direitos reais em áreas da União.

#### Entregas:

- Apresentar comprovantes de recebimento da notificação via postal ou 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 afetados e/ou confinantes ao lote que sofrerá REURB, com renúncia ao prazo legal, se for o caso.

VII.A Contratada deverá obrigatoriamente efetuar a inclusão das declarações de anuência, Parecer Jurídico e comprovantes de recebimento de notificação no endereço eletrônico: ([https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao\\_fundiaria/](https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao_fundiaria/))



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### 8.2 MOBILIZAÇÃO SOCIAL

#### 8.2.1 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.

##### 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.



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### 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.

### **8.2.2 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 equipe disponível, 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.

### **AÇÃO 01.1: Reunião de Pactuação com Representantes**

| A reunião de pactuação dos representantes locais tem o objetivo de fomentar os processos de liderança, de organização e mobilização comunitária, contribuindo para a gestão democrática e participativa nas ações sociais implantadas, e ainda, de capacitá-los sobre o Projeto de Regularização Fundiária e envolvê-los no processo, ressaltando a importância dessa interação, certos de que bem capacitados, estes participarão da construção das atividades enquanto sujeitos e serão multiplicadores dentro da Comunidade.

| Na oportunidade, a equipe técnica da empresa CONTRATADA também fará uma dinâmica para colher informações sobre o histórico de ocupação da poligonal, a forma de organização comunitária, o trabalho do Conselho Gestor e outros elementos que possam auxiliar no processo de reconhecimento de campo.

| O momento será finalizado com a avaliação.\_\_\_\_

### **Produto 01.1 - Relatório da reunião de pactuação com representantes do**

| Relatório da ação 01.1 contendo descrição das atividades realizadas, atas de reuniões, ata da eleição do Conselho Gestor, folder informativo, lista de presença, registros fotográficos,



# *Prefeitura Municipal de São Vicente*

*Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade*

## **SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

convocações ou outros documentos comprobatórios do serviço executado, e da aplicação dos instrumentos de avaliação e monitoramento da atividade.

No Relatório 01 deve constar o plano de ação da Etapa 01 - Trabalho Social, considerando todas as ações e atividades previstas no TR, com objetivos, metodologias e procedimentos e cronograma preliminar.

### **AÇÃO 01.2: Assembleia com a Comunidade e Preparação para entrada em Campo**

A assembleia com as famílias da área de intervenção objetiva estimular a plena apropriação pelas famílias beneficiárias sobre as atividades que serão desenvolvidas através do Projeto de Regularização Fundiária, na certeza de que com as informações disseminadas na comunidade, será possível gerar o envolvimento das mesmas durante o processo.

O momento será precedido pela mobilização dos(as) moradores(as) e contará com o apoio de membros do Conselho Gestor. Tal atividade iniciará com apresentação do plano de trabalho e dos integrantes da equipe da empresa CONTRATADA e dos(as) técnicos(as) da Prefeitura.

Posteriormente, serão abordados temas jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais, fundamentados na Lei Federal nº 13.465/2017, a necessidade e as vantagens da regularização fundiária, destacando o instrumento jurídico que será utilizado na área e temas transversais pertinentes, tais como os direitos sociais garantidos constitucionalmente e a efetivação deste às famílias residentes em ZEIS.

A reunião contará com a entrega de folders informativos e será finalizado com a avaliação e, posteriormente, o lanche, que proporcionará uma interação entre a equipe técnica e os membros do Conselho.

### **Produto 01.2 - Relatório da assembleia com a comunidade e representantes do conselho gestor:**

Relatório da ação 01.2 contendo a descrição das atividades realizadas, atas de reuniões, folder informativo, lista de presença, registros fotográficos, convocações ou outros documentos comprobatórios do serviço executado, e da aplicação dos instrumentos de avaliação e monitoramento da atividade.

### **AÇÃO 01.3: Encontro com representantes para apresentação do projeto de regularização fundiária:**

Esta etapa visa apresentar o Projeto de Regularização Fundiária aos membros do Conselho Gestor, para que eles aproveem ou proponham alterações ao documento pré-elaborado. Após a pactuação e aprovação, o encontro será finalizado com a avaliação e, posteriormente, o



# *Prefeitura Municipal de São Vicente*

*Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade*

## **SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

lanche. Depois da reunião de apresentação e proposições, a versão do Projeto aprovada pelo Conselho Gestor, será enviada para análise e aprova urbanístico.

### **Produto 01.3 - Relatório da reunião com representantes do Conselho Gestor para apresentação do projeto regularização fundiária:**

Relatório da ação 01.3 contendo descrição das atividades realizadas, atas, lista de presença, registros fotográficos, convocações ou outros documentos comprobatórios do serviço executado e da aplicação dos instrumentos de aprovação do Projeto apresentado, da avaliação e do monitoramento da atividade, considerando ainda, todas as ações e atividades previstas no TR, com objetivos, metodologias, procedimentos e cronograma preliminar.

No Relatório deve constar as alterações propostas pelo Conselho Gestor e a versão do Projeto de Regularização Fundiária aprovada pelo mesmo.

### **AÇÃO 01.4: Encontro com a Comunidade e Lideranças para Apresentação do Projeto Aprovado e Instrumento de Titulação**

Esta atividade compreende a apresentação do Projeto de Regularização Fundiária aprovado e do(s) instrumento(s) jurídico(s) que será(ão) utilizado(s) para a titularização dos(as) moradores(as). Na oportunidade, é de suma importância tornar público a participação do Conselho Gestor durante a etapa de elaboração do Projeto.

A reunião será precedida da mobilização das famílias da área de intervenção e de membros do Conselho Gestor. Destaca-se, que esta atividade deverá ser realizada antes do protocolo da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) no Cartório de Registro de Imóveis da serventia competente.

Importa destacar que estas atividades deverão ser realizadas antes do protocolo do instrumento jurídico no Cartório de Registro de Imóveis da serventia competente.

### **Produto 01.4 - Relatório da reunião com a comunidade e representantes do conselho gestor para apresentação do Projeto Aprovado de REURB e Instrumento de Titulação:**

Relatório da ação 01.4 contendo descrição das atividades realizadas, atas, lista de presença, registros fotográficos, convocações ou outros documentos comprobatórios do serviço executado e aplicação dos instrumentos de avaliação e monitoramento da atividade.

Salienta-se que para efeito de aprovação deste produto, cada reunião necessita convocar a participação de um total de 100 (cem) famílias, com aprovação no mínimo de 50% dos participantes.



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### 8.3 LEVANTAMENTO DE DADOS

#### 8.3.1. Levantamento Topográfico Georreferenciado

Realização do levantamento planialtimétrico e 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 NBR 17047:2022, 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 levantamento planialtimétrico e Topografia;
- Elaborar plantas topográficas com polígonos fechados de quadras, lotes e edificações, com camadas (layers) distintas para cada tipo de elemento/ feição, incluindo quadro de vértices com respectivas coordenadas georreferenciadas das áreas das quadras, dos lotes, das vias, das praças e demais que se fizerem necessárias;
- Delimitar o perímetro do núcleo com marcação de vértices por coordenadas georreferenciadas e amarração aos parcelamentos confrontantes, devendo ser descrito no respectivo memorial, marcos implantados conforme NBR 13.133/2021, versão corrigida;
- As medidas serão em metro, (duas casas decimais), áreas em m<sup>2</sup> (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, poços de visita, bocas-de-lobo, grades pluviais, adutoras, arrimos, gabiões, taludes, pontes, passarelas e outros afins;
- Os vértices definidores dos limites serão georreferenciados ao SGB - Sistema Geodésico Brasileiro. O vértice definidor do limite terá natureza tridimensional e será definido por suas coordenadas de latitude, longitude e altitude geodésicas. O erro posicional esférico do vértice definidor de limite deverá ser igual ou menor a oito centímetros de raio;
- A poligonal principal deve partir de dois marcos com coordenadas planas UTM conhecidas e referidas ao SGB. O mesmo deve ocorrer com o fechamento da poligonal. Caso não haja marcos nestas condições próximos à área, é de responsabilidade da Contratada o transporte



# *Prefeitura Municipal de São Vicente*

*Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade*

## **SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

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 levantamento Planialtimétrico e Topografia;
- Planta geral de Topografia, preferencialmente na escala 1:1000, considerando o tamanho do núcleo;
- A planta geral de Topografia poderá ser dividida em plantas menores (articulação das pranchas), preferencialmente na escala 1:500, de acordo com a conveniência do Contratante e considerando o tamanho do núcleo;
- Planta com marcação georreferenciada da poligonal do núcleo acompanhada do respectivo memorial descritivo;
- Relatório do Levantamento Planialtimétrico Cadastral.

### **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;



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- 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, área construída, fotos das fachadas dos imóveis e coordenadas, conforme modelo que será fornecido pelo Contratante.
- A Contratada deverá, obrigatoriamente, efetuar a inclusão da planta individualizada e memorial descritivo de cada lote a ser regularizado, planta de selagem georreferenciada e relatório de selagem no endereço eletrônico: ([https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao\\_fundiaria/](https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao_fundiaria/))

### **8.3.3 Cadastro socioeconômico**

O cadastro social é um documento fundamental no processo de regularização fundiária urbana e no seu registro junto ao Cartório de Imóveis, para reunir informações permitindo a identificação do ocupante que será declarado o titular da unidade imobiliária e a análise do preenchimento dos requisitos legais para o reconhecimento do direito real do ocupante sobre o imóvel.

O cadastro social deve reunir as seguintes informações: a) identificação do ocupante que será titular de direito real da unidade imobiliária; b) renda mensal familiar dos ocupantes da unidade imobiliária; c) declaração se é concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural; d) declaração se já foi contemplado com legitimação fundiária, legitimação de posse ou concessão de uso especial para fins de moradia; e) declaração sobre a natureza da posse.

A qualificação exigida é constituída do nome completo, sem abreviações, número do RG, número do CPF, filiação, estado civil e profissão, tal como previsto no artigo 41, VI, da Lei nº 13.465/2017.

### 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.



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

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:

- Identificação do ocupante que será titular de direito real da unidade imobiliária. A qualificação exigida é constituída do nome completo, sem abreviações, número do RG, número do CPF, filiação, estado civil e profissão, tal como previsto no artigo 41, VI, da Lei nº 13.465/2017.

Renda mensal familiar dos ocupantes da unidade imobiliária;

Declaração se já foi contemplado com legitimação fundiária, legitimação de posse ou concessão de uso especial para fins de moradia;

Declaração sobre a natureza da posse;

- 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.

- Parecer social para cada família indicando a definição de modalidade;

- A Contratada deverá obrigatoriamente efetuar a inclusão do cadastro social de todos os beneficiários, declaração sobre a natureza da posse, declaração se já foi contemplado com legitimação fundiária, legitimação de posse ou concessão de uso especial para fins de moradia e Parecer Social de cada família no endereço eletrônico: ([https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao\\_fundiaria/](https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao_fundiaria/))

### **8.3.4 Levantamento urbanístico ambiental**

Compreende a realização do levantamento de todos os documentos e informações relativas aos aspectos urbanístico-ambientais que instruirão 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*;



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- 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);
- 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;



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- Numeração e georreferenciamento das unidades habitacionais previamente cadastradas e tipologias de ocupação.

V- A Contratada deverá, obrigatoriamente, efetuar a inclusão do mapa do perímetro do núcleo urbano e relatório fotográfico das vistorias e no endereço eletrônico: ([https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao\\_fundiaria/](https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao_fundiaria/))

### 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. Levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento

Realização do levantamento planialtimétrico e 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 NBR 17047:2022, 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 levantamento planialtimétrico e Topografia;
- Elaborar plantas topográficas com polígonos fechados de quadras, lotes e edificações, com camadas (layers) distintas para cada tipo de elemento/ feição, incluindo quadro de vértices com respectivas coordenadas georreferenciadas das áreas das quadras, dos lotes, das vias, das praças e demais que se fizerem necessárias;
- Delimitar o perímetro do núcleo com marcação de vértices por coordenadas georreferenciadas e amarração aos parcelamentos confrontantes, devendo ser descrito no respectivo memorial, marcos implantados conforme NBR 13.133/2021, versão corrigida;
- As medidas serão em metro, (duas casas decimais), áreas em m<sup>2</sup> (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;



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- Levantar elementos da infraestrutura urbana, tais como: vias, meio-fio, calçadas, postes, poços de visita, bocas-de-lobo, grades pluviais, adutoras, arrimos, gabiões, taludes, pontes, passarelas e outros afins;
- Os vértices definidores dos limites serão georreferenciados ao SGB - Sistema Geodésico Brasileiro. O vértice definidor do limite terá natureza tridimensional e será definido por suas coordenadas de latitude, longitude e altitude geodésicas. O erro posicional esférico do vértice definidor de limite deverá ser igual ou menor a oito centímetros de raio;
- A poligonal principal deve partir de dois marcos com coordenadas planas UTM conhecidas e referidas ao SGB. O mesmo deve ocorrer com o fechamento da poligonal. Caso não haja marcos nestas condições próximos à área, é de responsabilidade da Contratada o transporte por poligonal até o local dos serviços ou a implantação de marcos por processo de rastreamento de satélites (GPS);
- No levantamento topográfico georreferenciado poderá ser utilizada Estação Total e/ou outras metodologias e equipamentos de medição, tais como: RTK, GNSS, Fotogrametria, Drone, Lidar, Scanner laser 3D, imagens de satélite de alta resolução, devendo ser previamente acordado 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 levantamento planialtimétrico e Topografia;
- Planta geral de Topografia, preferencialmente na escala 1:1000, considerando o tamanho do núcleo;
- A planta geral de Topografia poderá ser dividida em plantas menores (articulação das pranchas), preferencialmente na escala 1:500, de acordo com a conveniência do Contratante e considerando o tamanho do núcleo;
- Planta com marcação georreferenciada da poligonal do núcleo acompanhada do respectivo memorial descritivo, vinculadas a marcos físicos conforme diretrizes pertinentes da NBR 11;
- Relatório do Levantamento Planialtimétrico Cadastral, contendo no mínimo:
  - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, de que trata o inciso I do caput do art. 35 da Lei nº 13.465, de 2017 ;
  - outros levantamentos georreferenciados necessários para a elaboração do projeto de regularização fundiária (áreas de risco, áreas de proteção ambiental, etc), com os perímetros devidamente identificadas;
  - planta do perímetro com marcos implantados nos vértices conforme NBR 13.133/2021, versão corrigida;
- descrições técnicas das unidades imobiliárias; e



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- outros documentos em que se registrem os vértices definidores de limites, com o uso de métodos e tecnologias que estiverem à disposição e que se adequem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.
- Caracterização e identificação, em poligonais específicas, dos institutos jurídicos de regularização no PRF: unidade em lote isolado, condomínio de lotes, direito real de laje, condomínio simples, conjuntos habitacionais, unidades que já foram objeto de usucapião, etc.;
- Identificação da modalidade de Reurb, vinculada a cada unidade imobiliária.
- A Contratada deverá, obrigatoriamente, efetuar a inclusão do levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, planta do perímetro, descrições técnicas das unidades imobiliárias, identificação da modalidade de Reurb vinculada a cada unidade imobiliária e demais produtos acima elencados no endereço eletrônico: ([https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao\\_fundiaria/](https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao_fundiaria/))

### 8.4.2. Estudo Preliminar das desconformidades

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, contendo todos os elementos da lei 13.465/2017 bem como aqueles indicados pelos órgãos licenciadores ou indicados nas devolutivas dos cartórios de imóveis.

#### 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;



# Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade*

## **SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

- 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 discriminação 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.

### **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.



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### - Diagnóstico urbanístico

- Confronto com o **Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo;**
- Identificação de **desconformidades:**
  - Lotes com testada e área superficial inferiores à legislação correlata, dentre outras desconformidades;
  - Ruas com larguras inferiores ao permitido;
  - Déficit de áreas públicas ou de sistema viário inadequado;
  - Edificações em desconformidade com às diretrizes urbanísticas municipais (recuos, altura, taxa de ocupação, índice de aproveitamento).

### - Diagnóstico ambiental

- Verificação de áreas de **preservação permanente (APPs)** e **áreas de risco;**
- Identificação de **passivos ambientais** (lixo, esgoto, erosão, assoreamento);
- Situação perante os **órgãos ambientais** (licenciamento, outorga, restrições);
- Propostas de **mitigação e compensação ambiental.**

- A Contratada deverá obrigatoriamente efetuar a inclusão dos diagnósticos urbanístico e ambiental no endereço eletrônico: [\(https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao\\_fundiaria/\)](https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao_fundiaria/)

### 8.4.3 Estudo Técnico Ambiental

O estudo técnico ambiental será obrigatório somente para as parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderá ser feito em fases ou etapas e a parte do núcleo urbano informal não afetada pelo estudo poderá ter seu projeto de regularização fundiária aprovado e levado a registro separadamente.

Demais diretrizes, conforme

Entrega:

- Apresentar, quando necessário, Relatório contendo Estudo Técnico Ambiental contemplando todos os requisitos previstos anteriormente.
- A(s) área(s) objeto do Estudo Técnico Ambiental deverá(ão) estar identificada(s) no Projeto de Regularização Fundiária, atendendo aos requisitos técnicos explicitados no item pertinente.

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

Poderá 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



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Decreto 9.310/2018, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, correção ou administração de riscos na parcela afetada.

A(s) área(s) objeto do Estudo Técnico para situação de Risco deverá(ão) estar identificada(s) no Projeto de Regularização Fundiária.

### Entrega:

- Apresentar Relatório contendo Estudo Técnico para Situação de Risco contemplando todos os requisitos previstos anteriormente.
- A Contratada deverá obrigatoriamente efetuar a inclusão do estudo técnico ambiental e estudo técnico para situação de risco, caso necessários, no endereço eletrônico: ([https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao\\_fundiaria/](https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao_fundiaria/))

### **8.4.5 Projeto Urbanístico**

Conjunto de propostas urbanístico-ambientais a fim de promover a adequação da área em conformidade com a REURB, com os elementos previstos pela lei 13.465/2017, bem como aqueles solicitados pela autoridade licenciadora:

- Apresentação do levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, indicando o perímetro do núcleo, quadras, lotes e sistema viário acompanhado dos respectivos quadros de áreas, 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;
- as medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias; ([Redação dada pelo Decreto nº 9.597, de 2018](#));
- 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;



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- 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;
- As obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias;
- As medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações;

### Entrega:

- Apresentar o projeto urbanístico contemplando todos os requisitos previstos anteriormente.
- A Contratada deverá, obrigatoriamente, efetuar a inclusão do projeto urbanístico somado aos demais produtos acima elencados no endereço eletrônico: ([https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao\\_fundiaria/](https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao_fundiaria/))

### **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;



# Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade*

## **SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

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.

III - Quando se tratar de direito real de laje, descrição das unidades autônomas, com os referidos laudos de estabilidade;

IV - No condomínio urbano simples, descrição de cada unidade autônoma, a qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual;

### Entrega:

- Apresentar Memorial Descritivo contemplando todos os requisitos previstos anteriormente.

- A Contratada deverá, obrigatoriamente, efetuar a inclusão do memorial descritivo contemplando todos os requisitos previstos anteriormente no endereço eletrônico: ([https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao\\_fundiaria/](https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao_fundiaria/))

### **8.4.7 Termo de Compromisso**

Deverá ser apresentada minuta de Termo de Compromisso para (cumprimento do cronograma físico de serviços e implantação das obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária, a serem executados pelo Município), 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 a minuta de Termo de Compromisso (para cumprimento do cronograma físico de serviços e implantação das obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária, a serem executados pelo Município) para execução de projetos e implantação das obras de infraestrutura essencial.

A Contratada deverá, obrigatoriamente, efetuar a inclusão do Termo de Compromisso Assinado e Cronograma Físico dos serviços e implantação das obras de infraestrutura essencial no endereço eletrônico: ([https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao\\_fundiaria/](https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao_fundiaria/))

## **8.5 EMISSÃO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

### **8.5.1 Base de dados Cadastrais**

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.



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### 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.

### 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.
- A Contratada deverá, obrigatoriamente, efetuar a inclusão de todos os produtos acima elencados no endereço eletrônico:  
([https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao\\_fundiaria/](https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao_fundiaria/))

### **8.5.2 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.



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### 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.
- A Contratada deverá, obrigatoriamente, efetuar a inclusão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF, Projeto de Regularização Fundiária aprovado, incluindo atos administrativos correlatos, no endereço eletrônico:  
([https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao\\_fundiaria/](https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao_fundiaria/))

## 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;
- 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;
-



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- 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, incluindo à averbação das edificações;
- 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.
- A Contratada deverá, obrigatoriamente, efetuar a inclusão dos protocolos e requerimentos solicitados junto ao Cartório, prenotações porventura exaradas, incluindo a cópia de todas as certidões de registro dos beneficiados no endereço eletrônico: ([https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao\\_fundiaria/](https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/regularizacao_fundiaria/))

### **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 aprovadas 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.



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### Entrega:

- 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.

### **ETAPA 8.7.1 – TITULAÇÃO EXTRAORDINÁRIA**

Esta etapa tem como finalidade sanar possíveis pendências do cadastramento social, CRF e registros de famílias na poligonal de titulação (poligonal, conforme mapa da figura 01), comum de surgirem após a emissão e entrega dos primeiros títulos.

### **AÇÃO 8.1 - Complementações de cadastro social:**

Esta ação engloba a complementação, substituição ou realização do cadastramento social de moradores(as) da área de intervenção, que não foram identificados durante a etapa do Cadastramento social e/ou que não tiveram acesso ao POUSO e/ou que tinham documentações pendentes, e ainda, moradores (as) que recusaram ou optaram por aderir ao projeto em um momento posterior ou por motivos adversos não citados anteriormente.

A atividade será precedida de mobilização e realizada através da entrevista, do preenchimento do Boletim de Informações Cadastrais para levantamento dos dados socioeconômicos, recolhimento de documentos pessoais e do imóvel, e assinaturas em declarações, entre outras informações imprescindíveis ao processo de regularização fundiária.

### **AÇÃO 8.7.2 - Elaboração da CRF Extraordinária:**

Elaboração de minuta da Certidão de Regularização Fundiária extraordinária que deverá conter:

- A modalidade da regularização;
- A indicação numérica de cada unidade regularizada;
- A listagem com nomes dos ocupantes que irão adquirir a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como demais dados pessoais dos beneficiários necessários à titulação;
- Minuta do Termo de Compromisso, quando for o caso.

Nesta etapa, faz-se necessária a análise da situação dos lotes e seus titulares, sob os aspectos físico, social e jurídico, podendo ainda, ser necessária visita in loco, quando for o caso, para dirimir dúvidas, quando for o caso, para redação final da listagem dos ocupantes.



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### **AÇÃO 8.3 - Complementações de Registros**

A etapa de registro complementar compreende todas as ações necessárias para a efetiva emissão do título individualizado em nome do detentor do direito real identificado na Ação de Complementação de Cadastro Social.

Desta forma, a contratada deverá apresentar a documentação prevista na Lei 13.465/2017, referente aos cadastros complementares, compreendendo a ação, inclusive, o acompanhamento das atividades necessárias para saneamento de eventuais pendências junto ao cartório de imóveis, mediante a apresentação de nota devolutiva.

### **Produto 8.3.1 - Relatório contendo as titulações do registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF Extraordinária**

Deve ser apresentado sob a forma de relatório específico contendo a CRF extraordinária e seus anexos, junto ao cartório de registro de imóveis acompanhada da(s) planta(s) impressa(s) em escala apropriada e em meio digital, memorial descritivo, memorial de especificação de condomínio, convenção de condomínio, se for o caso, e demais elementos necessários para o registro imobiliário, bem como síntese dos procedimentos realizados, acompanhada de cópia dos instrumentos produzidos.

## **9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO**

### **9.1. EXECUÇÃO E ENTREGA DO OBJETO**

A execução do objeto prevê o acompanhamento e fiscalização pela CONTRATANTE concomitantes à execução, incluindo a possibilidade de inspeções *in loco*, bem como forma de execução dos procedimentos descritos anteriormente.

Independentemente do prazo estipulado para entrega dos Produtos, a CONTRATADA deverá submeter o serviço executado à apreciação da CONTRATANTE para análise a qualquer tempo, sem prejuízo das datas de entrega estipuladas no item referente ao prazo global de execução do projeto.

Serviços entregues que não contemplem no mínimo as especificações, bem como a qualidade de execução descritas serão reprovados, em qualquer fase de execução.



# *Prefeitura Municipal de São Vicente*

*Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade*

## **SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

### **9.2. CRITÉRIOS DE APROVAÇÃO E PAGAMENTO**

Para o recebimento, medição e aprovação dos produtos será designado servidor responsável. (designando por Portaria: Fiscal do Contrato)

O pagamento dos serviços está condicionado à entrega dos produtos de acordo com o cronograma do item referente ao prazo global de execução do projeto, e à emissão pela CONTRATANTE de Declaração de Aprovação.

O pagamento da parcela fica condicionado à aprovação integral pela contratante do produto contratado, após conferência e emissão de Declaração de Aprovação, e obtenção do aprovo e documentos decorrentes dos trabalhos desenvolvidos com base nos produtos contratados.

A Declaração de Aprovação comprovará a aceitação pela contratante do referido Subproduto e/ou Produto.

Não serão aceitas entregas parciais dos Produtos e respectivos subprodutos. Será aprovada apenas a entrega dos mesmos em sua totalidade.

O produto inacabado ou inadequado, reprovado pelos responsáveis pelo contrato e pelos órgãos aprovadores posteriores, ambiental, urbanístico e cartório, não será integralmente pago, até que esteja concluído e adequado.

A correção de produtos reprovados deverá ocorrer sem custos para a CONTRATANTE e sem prejuízo dos prazos previstos no cronograma do item referente ao prazo global de execução do projeto.

De posse da Declaração de Aprovação a CONTRATADA deverá emitir uma fatura referente ao produto entregue, que será atestado pelo gestor do contrato em até 10 dias úteis e será pago em até 30 dias consecutivos, do ateste e da liberação do recurso.



# *Prefeitura Municipal de São Vicente*

*Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade*

## **SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

### **9.3 REGRAS PERTINENTES AO RECEBIMENTO DO OBJETO**

9.3.1 Os produtos devem ser apresentados, em versão preliminar, ao servidor responsável designado pela Contratante, para análise e acompanhamento das atividades executadas e posterior emissão de parecer técnico. Caso sejam necessárias correções, a contratada deve realizar os ajustes ou as complementações solicitadas, encaminhando novas versões quantas vezes forem necessárias, até a aprovação definitiva dos produtos, de acordo com as normas técnicas vigentes e o estabelecido em contrato entre as partes.

9.3.2 Após a execução das devidas correções e a aprovação definitiva, os produtos em versão final deverão ser entregues à Contratante conforme os prazos indicados no item referente ao prazo global de execução do projeto.

9.3.3 Cada produto deverá ser apresentado, obrigatoriamente, segundo orientação da Contratante, em meio físico (impresso) e em meio digital, conforme especificado a seguir:

9.3.3.1 Os produtos deverão ser escritos em Língua Portuguesa e entregues para análise: em 01 (uma) via original (versão preliminar) e em 02 (duas) vias originais (versão final, após aprovação dos órgãos responsáveis), impressas em qualidade "laserprint" ou similar e no formato exigido nos produtos, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

9.3.3.2. A formatação dos documentos, na versão preliminar e na final, deve observar as seguintes características: em programas de edição de texto e planilha; fonte Arial ou Calibri, tamanho 11; páginas numeradas; espaçamento 1,15 entre linhas e de uma linha entre parágrafos; margens das páginas: esquerda com 3 cm, direita com 2 cm, superior e inferior com 2 cm; cabeçalho/rodapé com 1,6 cm;

9.3.3.3 Na apresentação final de cada produto, é exigida a entrega das Anotações de Responsabilidade Técnica - ART, Registro de Responsabilidade Técnica- RRT ou Termo de Responsável relativos à cada conselho a que pertencem os profissionais envolvidos, para juntada ao processo administrativo do contrato;

9.3.3.4. Os produtos também devem ser apresentados em Pen Drive, conforme conteúdos formatados e gravados em editor de texto e de planilhas, respectivamente com extensões .DOC e .XLS/.CSV, e arquivos gráficos em softwares do tipo CAD, com extensão .DWG, de geoprocessamento tipo GIS, com extensão .SHP, .KMZ, .KML. Após



# *Prefeitura Municipal de São Vicente*

*Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade*

## **SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

aprovação, os produtos finais devem estar nas extensões .PDF, .DOC, .XLS, .DWG, .SHP e .KMZ/KML, e ser entregues em meio digital;

9.3.3.5 Os mapas e plantas devem ser plotados em escala apropriada, nos formatos e tipos de papel sulfite solicitados na descrição dos produtos, contendo escala gráfica e numérica, legenda e norte geográfico e magnético. Todo serviço deve obedecer às normas vigentes. Os demais documentos devem estar em formato A4, com padrão a ser fornecido pela Contratante, e ser impressos em papel tipo sulfite;

9.3.3.6. A formatação dos arquivos em .DWG deverá estar baseada em normas adotadas pela Contratante.

9.3.3.7. Os relatórios, laudos e demais documentos solicitados deverão ser complementados com tabelas, mapas, quadros, formulários, entre outros, que se fizerem necessários para a perfeita compreensão dos serviços a serem executados. Todas as peças técnicas, componentes do trabalho executado pela contratada, deverão ser entregues nos prazos previstos em contrato e passarão a pertencer à Contratante, que passará a deter os direitos autorais sobre os mesmos;

9.3.3.8 Todas os documentos, imagens, relatórios, peças técnicas e plantas objetos de contratação deste termo de referência, serão de propriedade do Município, a partir da data do recebimento e aceite delas, devendo a Contratada fornecer o termo de cessão total de direitos sobre eles.

9.3.3.9 A Contratada deverá, obrigatoriamente, efetuar a inclusão de TODOS os documentos e peças técnicas discriminadas no item 8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO – PRODUTOS, subitem “Entregas”, no [MAPA REURB](#) e no Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – SINTER, conforme disposto no Artº 29, § 6º do Decreto 9310/2018.



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### 10. ESTIMATIVA DE CUSTOS

O custo estimado da contratação está discriminado conforme Planilha de Custo:

#### Quadro de Composição do Investimento – Núcleo Sambaiaatuba

Etapas	Serviços	Unidade	Quantidade	Valor por lote (R\$)	Valor Total
<b>I – Serviços Preliminares e Diagnóstico</b>	Atividades Preliminares	lote	1250	2 R\$ 28,26	R\$ 35.325,00
	Mobilização Comunitária	lote	1250	3 R\$ 42,39	R\$ 52.987,50
	Cadastro Físico	lote	1250	1 R\$ 141,30	R\$ 176.625,00
	Cadastro Social	lote	1250	1 R\$ 240,21	R\$ 300.262,50
<b>II – Estudos Técnicos</b>	Cartografia Básica	lote	1250	1 R\$ 211,95	R\$ 264.937,50
	Estudo Técnico Ambiental	lote	1250	3 R\$ 42,39	R\$ 52.987,50
	Estudo Técnico de Áreas de Risco	lote	1250	4 R\$ 56,52	R\$ 70.650,00
<b>III – Projetos de Infraestrutura</b>	Projeto de Regularização Fundiária	lote	1250	6 R\$ 84,78	R\$ 105.975,00
	Projetos de Infraestrutura Essencial – Esgotamento Sanitário	lote	1250	8 R\$ 113,04	R\$ 141.300,00
	Projetos de Infraestrutura Essencial – Abastecimento de Água	lote	1250	8 R\$ 113,04	R\$ 141.300,00
	Projetos de Infraestrutura Essencial – Energia Elétrica	lote	1250	8 R\$ 113,04	R\$ 141.300,00
	Projetos de Infraestrutura Essencial – Drenagem	lote	1250	8 R\$ 113,04	R\$ 141.300,00
<b>IV – Registro e Titulação</b>	Registro do Projeto de Regularização Fundiária	lote	1250	5 R\$ 70,65	R\$ 88.312,50
	Registro das Matrículas Individuais	lote	1250	3 R\$ 42,39	R\$ 52.987,50
<b>TOTAL:</b>				<b>R\$ 1.413,00</b>	<b>R\$ 1.766.250,00</b>

Será realizada licitação TÉCNICA E PREÇO, valor global e serão reajustados os preços registrados, respeitada a contagem da anualidade e o índice previsto para a contratação, e poderão ser repactuados, a pedido do interessado, conforme critérios definidos para a contratação.

### 11 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As propostas selecionadas serão apoiadas por meio de Termo de Compromisso celebrado com a Caixa Econômica Federal – CAIXA e repasse de recursos do Orçamento Geral da União, da Ação Orçamentária 00SW - Apoio à Regularização Fundiária em Áreas Urbanas, integrante do Programa Periferia Viva.



# Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade

## SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### 12. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

Serviços	% / MESES														Valor Total R\$	
	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	11°	12°	13°	14°		
1 Atividades Preliminares	20	10	10	10	10	10	10	10	10	10						35.350,00
2 Mobilização Comunitária	5	10	10	10	10	10	10	5	5	5	5	5				52.987,50
3 Cadastro Físico	10	10	10	10	10	10	10	5	5							176.625,00
4 Cadastro Social	10	10	10	10	10	10	10	10	5	5	5	5				300.262,50
5 Cartografia Básica	20	30	10	10	10	10	5	5								264.937,50
6 Estudo Técnico Ambiental	5	5	30	20	10	10	10	10								52.987,50
7 Estudo Técnico de Áreas de Risco	5	5	30	20	10	10	10	10								70.650,00
8 Projeto de Regularização Fundiária	5	5	10	10	10	10	10	20	20							105.975,00
9 Proj. de Infra. – Esgotamento Sanitário									40	30	30					141.300,00
10 Proj. de Infra. – Abastecimento de Água									40	30	30					141.300,00
11 Proj. de Infra. – Energia Elétrica									40	30	30					141.300,00
12 Proj. de Infra. – Drenagem									40	30	30					141.300,00
13 Registro da Certidão de Reg. Fundiária										30	30	40				88.312,50
14 Registro das Matrículas Individuais													50	50		52.987,50
<b>TOTAL R\$</b>																<b>R\$ 1.766.275,00</b>



# *Prefeitura Municipal de São Vicente*

*Cidade Monumento da História Pátria  
Célula Mater da Nacionalidade*

## **SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

### **13. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979  
Lei nº 10.257 de 10 de julho 2001;  
Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;  
Decreto 9310 de 15 de março 2018;  
Portaria SPU Nº 2.826, de 31 de janeiro de 2020;  
Normas da ABNT pertinentes.

São Vicente (SP), dezembro de 2025.

---

Arq. Audrey Marques  
Fiscal de Obras